



Universidad Ricardo Palma

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ARQUITECTO**

**“CONJUNTO RESIDENCIAL PARA ESTUDIANTES DE NIVEL
SUPERIOR COMO ARTICULADOR CULTURAL EN LOS OLIVOS”**

Autores: Bach. Arq. Leung Orejón Diana Way Mein

Bach. Arq. Quiroz Mosquera César Elias

Asesor: Arq. Zubiarte Mario

Agosto 2019

Lima - Perú

ÍNDICE

- Dedicatorias.....4
- Introducción.....5

CAPITULO 1: GENERALIDADES

1. Tema.....7
2. Planteamiento de problema.....7
3. Objetivos
 - 3.1.Objetivo general.....12
 - 3.2.Objetivos específicos.....12
4. Alcances y Limitaciones
 - 4.1. Alcances.....13
 - 4.2.Limitaciones.....13
 - 4.2.1. Limitaciones del proyecto.....13
 - 4.2.2. Limitaciones personales.....14
5. Viabilidad.....14

CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO

6. Marco Teórico.....16
 - 6.1.1. Antecedentes del problema.....17
 - 6.1.2. Referentes Nacionales.....17
 - 6.1.3. Referentes Internacionales.....19

6.1.4. Cuadros	
6.1.4.1. Cuadro 1 (UNI pabellón P).....	21
6.1.4.2. Cuadro 2 (UNI pabellón M).....	22
6.1.4.3. Cuadro 3 (UNMSM Julio C. Tello).....	23
6.1.4.4. Cuadro 4 (UNMSM Ciudad Universitaria).....	24
6.1.4.5. Cuadro 5 (Residencia Universitaria).....	25
6.1.4.6. Cuadro 6 (Tiatgen).....	26
6.1.4.7. Cuadro comparativo.....	27
6.1.4. Conclusión.....	28
7. Base Teórica.....	29
7.1. Arquitectura posmoderna.....	30
7.2. Arquitectura Orgánica.....	30
7.3. Edificaciones híbridas.....	30
8. Base Conceptual.....	31
9. Metodología	
9.1. Método.....	40
9.2. Secuencia lógica.....	41
9.3. Técnicas de recolección.....	42
9.4. Esquema metodológico.....	44

CAPÍTULO 3: RESIDENCIA ESTUDIANTIL

10. Evolución histórica de las residencias estudiantiles a nivel mundial.....	45
11. Otros tipos de vivienda para estudiantes en el Perú.	46
12. La residencia estudiantil y su carácter cultural.....	48
13. Perfil de usuario.....	49

CAPÍTULO 4: ESTUDIO DEL ENTORNO

14. ANÁLISIS DEL DISTRITO

14.1. Reseña histórica del distrito.....	50
14.2. Datos del distrito.....	52
14.3. Población del distrito.....	53
14.4. Nivel socioeconómico de la población zonal.....	54
14.5. Encuesta al estudiante.....	55

15. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

15.1. Ubicación.....	59
15.2. Equipamiento zonal.....	62
15.3. Universidades e institutos de nivel superior dentro de la zona	
15.3.1. Universidades.....	63
15.3.2. Institutos.....	64
15.4. Accesibilidad.....	65
15.5. Flujo de vías.....	66

15.6. Intercambio vial 25 de enero.....	67
15.7. Parámetros Urbanísticos.....	68
15.8. Normatividad municipal.....	69

CAPÍTULO 5: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

16. PROYECTO

16.1.Aspectos relevantes.....	69
16.2.Criterio normativo.....	70
16.2.1. Cálculo de estacionamientos.....	73
16.3. Criterio antropométrico.....	73
16.4.Criterio ambiental.....	77
16.5.Criterio económico.....	77
16.6.Cuadro de áreas.....	78

CAPÍTULO 6: TOMA DE PARTIDO

17. TOMA DE PARTIDO

17.1.Conceptualización.....	79
17.2. Esquema de Zonificación.....	79
17.3. Memoria Descriptiva.....	82
17.3.1. Descripción del proyecto de arquitectura.....	82
17.3.2. Sistema Constructivo.....	83
17.3.3. Instalaciones Eléctricas y Sanitarias.....	83

18. REFERENCIAS.....	84
----------------------	----

Dedicado a mi familia,

Ellos son los que siempre me apoyaron desde el comienzo de este camino, gracias por su motivación constante, consejos y críticas para poder cumplir mis objetivos, sin ellos nada de esto sería posible. También debo agradecer a mi compañero de tesis, por su confianza, disposición y entrega en este trabajo, finalmente a nuestro director de tesis, Arq. Mario Zubiato quién nos guió, criticó y aconsejó en este camino para que podamos tener en cuenta otra perspectiva y obtener un resultado positivo de esta etapa.

Diana Way Mein Leung Orejón.

Nada de esto sería posible sin el apoyo incondicional de mi gran familia, mis padres, mi hermana, también a mi abuelito y mi tío que me guían desde el cielo, quiero agradecerles por su confianza en esta etapa de mi vida, por apoyarme en las decisiones que tomo y tomaré ya que siempre estarán ahí como un soporte. Y quiero agradecer a mi compañera de tesis por la dedicación y la gran paciencia en este camino que recorrimos juntos. Gracias a nuestro director por los grandes consejos que además de ayudarnos en lo personal también nos guiaron hasta este punto en lo profesional.

Cesar Elias Quiroz Mosquera

INTRODUCCIÓN

Tomando en cuenta el crecimiento de la población en Lima Metropolitana y la apuesta por el sector educativo por parte de inversionistas privados en el sector de Lima Norte, se muestra un gran campo de estudio dirigido hacia un usuario en condición de estudiante proveniente de zonas lejanas.

La existencia de construcciones alusivas a las residencias estudiantiles en el ámbito nacional, fueron concebidas en contextos diferentes a la actualidad con fortalezas y debilidades, que luego de hacer un análisis comparativo, se rescatarán ciertas características aportantes al diseño.

También existirá un soporte en referentes internacionales, comprendiendo que el factor cultural será aportante a la edificación y a la ciudad desarrollándolo dentro del campo de estudio.

Este trabajo tiene la finalidad de proponer a nivel esquemático un proyecto que acoja al usuario necesitado de vivienda y de un crecimiento instructivo, educativo y extra académico fuera de su centro de estudio, formulando espacios culturales a manera de engranaje en este sector urbano que está en proceso de cambio.

Cabe recalcar que este problema no solo se presenta en el sector escogido, sino que también a nivel nacional.

Se estudiará teorías relevantes a las residencias estudiantiles, se precisará condiciones contextuales al entorno y adaptará a una espacialidad en base al usuario previamente identificado, un agente aportante valioso a la ciudad y su desarrollo.

1. TEMA

Este proyecto estará desarrollado en el campo de la arquitectura residencial, estará dirigido a estudiantes provenientes de zonas alejadas con elementos estructuradores de carácter cultural como promotores del desarrollo instructivo-pedagógico. Contará con elementos articuladores que serán orientados al usuario dentro de Lima Norte, ubicado estratégicamente en un sector urbano en los Olivos, que está en pleno proceso de transformación de uso de suelo.

Esto se contrasta con el evidente déficit de residencias estudiantiles a nivel nacional que son carentes de contextualización con el entorno y están proyectados a un perfil de usuario insuficientemente estudiado. Además no se las considera aportantes a la calidad de vida para el estudiante y beneficioso para la ciudad por lo que no existe gran interés de inversión pública o privada para desarrollar un proyecto con esas características.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A nivel nacional, se observa el poco interés en apostar por un proyecto de uso residencial destinado para estudiantes, ya que éste no recibe la importancia debida como agente integrante de la ciudad. En el Perú existen sólo dos universidades públicas que cuentan con residencias estudiantiles con más de 50 años de antigüedad, mientras que al otro lado del continente, en España, se vive el auge inmobiliario por el sector de residencias estudiantiles creciendo su inversión en el 2017 a 560 millones de euros, diez veces más a la del 2016, reconociendo el gran crecimiento de población estudiantil en su mayoría proveniente de América Latina y una fuerte demanda de casi medio millón de estudiantes insatisfechos en busca de alojamiento provenientes de ciudades como Madrid y Barcelona. (El confidente, 2017).

Existe una relación entre cultura y vivienda que se quiere dar al proyecto como aportante del edificio. Se sabe, gracias a una encuesta realizada por la Organización de Estados Iberoamericanos, que revela el crecimiento de la demanda de inversión pública latinoamericana

hacia la cultura y asume principales actividades favoritas por ser enfocadas a la difusión de ésta como la lectura, la música y los videos (El país, 2014).

Esta radiografía latinoamericana revela que los 20 países de habla hispana, más Brasil, la media del Producto Interior Bruto (PIB) enfocada al tema cultural es menor al 0.5 %, por otra parte, el crecimiento al acceso del internet sigue incrementándose cuantiosamente develando que el 40% de la población tiene acceso a éste, siendo el equilibrio a la falta de políticas públicas. Asumiendo principalmente el déficit de inversión pública por parte de los estados latinoamericanos y el continuo acceso al internet en todas sus plataformas (El país, 2014).

Contextualizando el enfoque internacional y tomándolo como punto de partida para definir una problemática general, éste se desarrollará en el ámbito nacional. Existe un promedio de 140 universidades y más de mil institutos de nivel superior en total en el Perú, de los cuales un 33% y un 77 % respectivamente, están ubicados en Lima, por lo que existe un déficit en el aspecto de vivienda adecuada dirigida a la población estudiantil al contrastarlo con la demanda actual de ésta misma. (Fuente CENAUN, 2010).

Según Antonio Concha, quien fue el gerente comercial de Líder Grupo Constructor, dijo: “Otros se pueden juntar y alquilar un departamento en un edificio multifamiliar pero esos espacios no están diseñados para ellos” (Diario Gestión, 2018).

Según los estudios realizados por la empresa, existen estudiantes que adaptan sus necesidades en departamentos aledaños a su centro de estudios, siendo esas pensiones incapaces de satisfacer las condicionantes de este usuario, debido a que estos espacios son adaptaciones improvisadas para alquiler de departamentos y en otros casos siendo ambientes que no responden eficazmente una configuración acertada para el estudiante, otro caso es el de la convivencia colectiva en un departamento, incluso en algunos casos generando conflictos por dimensiones espaciales de las habitaciones dentro de una edificación multifamiliar. “Tenemos

el caso de la Universidad Católica en San Miguel, que tiene 27,000 alumnos, de los cuales 4,000 son de provincias y vienen en Lima para seguir toda la carrera y hoy día alquilan espacios, muchos de ellos en condiciones que no son las adecuadas” (Diario Gestión, 2018).

Mientras que en países como Chile y Colombia ya cuentan con proyectos de residencia estudiantil, Perú contará con su primer proyecto culminado para fines del 2019 donde éste albergará 354 habitaciones repartidas en 174 departamentos (Gestión, 2018).

Se entiende que se está gestando una nueva oferta ante la escasez de vivienda destinada al estudiante, y éste es visto como un agente económico en una sociedad como la nuestra por inversionistas privados como se está dando en otros países; esta oferta finalmente definirá al usuario capaz de acceder a este beneficio.

Refiriéndose a los espacios destinados a la difusión cultural como complemento a las residencias estudiantiles vistas en el ámbito nacional y local se entiende que, en Lima se cuenta sólo con 69 centros culturales y en el Perú se contabilizan unos 120 (Diario Gestión 2017).

Distritos como Lima y Miraflores encabezan los lugares donde se aglomeran más los centros culturales y existen tan solo tres en Los Olivos.

Según Sergio Llusera, director del C.C. Universidad del Pacífico, la configuración tradicional del centro cultural corresponde a un edificio con un enfoque patrimonial, que alberga y mantiene costumbres o tradiciones locales dejando de lado las diferentes ramas del arte (Ver figura 1).

Sumado a la carencia de centros o espacios dedicados a la cultura en el Sector del Cono Norte, se encuentra la concentración situada entre universidades e institutos de formación técnica; existen alrededor de 25 edificaciones de carácter educacional y adicionalmente, según estimaciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), indica que distritos como Comas y San Martín se encuentran entre los más poblados dentro de Lima Metropolitana (ver figura 2).

Descifrando que, universidades ubicadas en el Cono Norte como la Universidad Cesar Vallejo, la Universidad San Agustín, la Universidad Privada del Norte y la Universidad Tecnológica del Perú están entre las siete universidades con más postulantes en el Perú (SUNEDU, 2016) (Ver figura 3).

Teniendo en cuenta que solo universidades como la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) y la Universidad Mayor de San Marcos (UNMSM) cuentan con residencias universitarias dentro del campus, la demanda de residencias estudiantiles es reflejada por el creciente número de habitantes en el cono norte y la notoria aglomeración de Institutos educativos de nivel superior y universidades.

Dejando de lado a los problemas referidos únicamente al tema, se puede ver también al usuario, en la condición de estudiante, indiferente a su locación dentro de Lima Metropolitana. Según la encuesta realizada a 1400 personas residentes en el norte, sur, este y oeste por la Escuela de Dirección de la Universidad de Piura, arroja que aproximadamente se pierde 60 horas mensuales atrapadas en la congestión vehicular estas personas son en su mayoría estudiantes y trabajadores (La República, 2018).

Complementando la idea sobre el desplazamiento del estudiante, se muestra que, en Lima Metropolitana no se cuenta con una red vial acondicionada de manera eficiente, y teniendo una sobrepoblación que resulta en un masivo y tortuoso desplazamiento diario. El rango de las “horas punta” se ha dado entre 6:00 am a 9:00 am y entre 5:00 pm a 7:00 pm coincidiendo entre los horarios de estudio.

Finalmente, en la realidad, se puede reconocer que la zona industrial ubicada entre el Ovalo Naranjal hasta el Ovalo Infantas es desplazada hacia zonas más alejadas de la ciudad, causado por la demanda del cambio de la zonificación debido a la aparición de nuevas instituciones educativas dejando de lado a una antigua planificación urbana para pasar a ser una expansión

espontánea. Esto está generando pequeños establecimientos comerciales que tratan de abastecer las necesidades, no solo para la industria sino también para la zona residencial. También se aprecia el uso mixto de las viviendas con fines comerciales para la creciente necesidad del usuario.

Se perciben las siguientes características a nivel zonal:

- La contaminación sonora; ésta solo es notoria por parte de la av. Panamericana Norte, en el caso de las fábricas, no emiten sonidos de frecuencia molesta.
- La contaminación en el aire y el polvo es un problema por las industrias especialmente, también el smog generado por avenida principal, pero esto no ha sido limitante para las nuevas edificaciones construidas en la zona. Según vecinos de la zona la problemática de este tipo de contaminación les afecta a la salud en temas de alergias, asma y otras enfermedades respiratorias.
- La contaminación por residuos sólidos es reducida hasta aproximadamente el Ovalo Infantas, adicionalmente los edificios educativos y comerciales contribuyen y promueven la limpieza.

De acuerdo a lo establecido previamente, se considera la problemática que atraviesa el Cono Norte, en donde es inevitable el crecimiento de la demanda de vivienda destinada al estudiante debido al gran número de instituciones educativas de nivel superior y universidades, también la necesidad de edificaciones complementarias de naturaleza integradora para la convivencia de esta población en crecimiento, existiendo un déficit de inversión pública hacia el sector de cultura y la escasez de espacios públicos con beneficios ambientales y saludables para la integración de vecinos y la comunidad estudiantil.

Ante este problema se da como respuesta el proyecto del Conjunto residencial para estudiantes que a su vez funcione como articulador cultural en el distrito de los Olivos.

3. OBJETIVOS

3.1.Objetivo general

Formular un proyecto arquitectónico de tipología residencial, destinada a cubrir las necesidades de los estudiantes de nivel superior, al brindarles una edificación basada en un adecuado programa arquitectónico; y que además posea ambientes diseñados con el fin de ser articuladores culturales e integradores sociales.

El proyecto estará ubicado en el Cono Norte estratégicamente en una zona comercial, pero con gran desarrollo académico en los Olivos.

3.2.Objetivos específicos

- Precisar el perfil del usuario para la configuración estratégica del proyecto, con el fin de producir un adecuado programa arquitectónico, que sea capaz de favorecer la calidad de vida del estudiante haciendo que sean capaces de convivir con diferentes culturas y entornos, determinando la configuración del sistema constructivo, considerando materiales de comportamiento altamente provechosos y una tecnología eficaz. Lo cual satisfará un porcentaje del déficit de residencias habilitadas para estudiantes en el cono norte.
- Proponer adicionalmente una configuración espacial que funcione como consolidador contribuyente a la cultura y que responda tanto a las necesidades del estudiante como al del ciudadano de Lima Norte, para una integración urbana armoniosa con el adecuado tratamiento al entorno de dicha zona, determinando soluciones estratégicas contextuales para combatir las debilidades, carencias y potenciar fortalezas en la zona escogida pertinentes al proyecto.

- Desarrollar un tratamiento exterior que permita la interacción del usuario con su entorno, mediante ambientes que logren la integración y el enriquecimiento tanto para el distrito como para el usuario.

4. ALCANCES Y LIMITACIONES

4.1. Alcances:

- Se llegará con la propuesta hasta la etapa de anteproyecto a nivel esquemático, con planos a una escala de 1/100, ésta incluye, plantas, cortes, elevaciones, detalles arquitectónicos de mayor interés y vistas 3D.
- Se desarrollarán 3 tipos de habitación dirigidas al estudiante para el uso residencial; también se contará áreas destinadas al desarrollo cultural.
- Planteamiento de materiales y elementos ornamentales interiores a nivel esquemático, con detalles de interés para enriquecer y fortalecer el carácter del proyecto con un adecuado tratamiento exterior como aportante a la integración y consolidación urbana.
- El proyecto tendrá desarrollo en un terreno con un área de 10920.38m². Estará compuesto por 2 grandes zonas: cultural, que permitirá la integración entre los mismos estudiantes con la sociedad y la zona netamente residencial, que albergará a un aproximado de 400 estudiantes. Adicionalmente se complementará con zonas de comercio, servicios para estudiantes, entre otras.

4.2. Limitaciones:

4.2.1. Del proyecto.

- La falta de estudios con relación al usuario con estas determinadas características otorgadas durante el proyecto, ya que no existen censos con los datos requeridos y los existentes no se encuentran actualizados. Por lo que se usarán distintos métodos de investigación para obtener los datos deseados.

- El escaso antecedente nacional que responda a la demanda que requiere la magnitud del proyecto, pese a eso se analizarán los distintos aspectos de los referentes para conocer el impacto tanto al usuario como al entorno.

4.2.2. Personales.

- El limitante temporal como condicionante principal para desarrollar el proyecto que se solucionará dividiendo de manera eficiente los procesos a resolver.
- El presupuesto económico como impedimento para conocer referencias internacionales de manera presencial, a pesar de esto se usaran herramientas de investigación para el análisis de referentes que estén fuera del país.

5. VIABILIDAD.

Constructivamente, este proyecto será factible ya que está pensado en la utilización ingeniosa de materiales comerciales con un sistema constructivo-estructural justificado y detallado para su realización y en beneficio del usuario.

El proyecto planteado está vinculado estrechamente con la realidad por tener características y componentes complementarios a la educación en su mayoría basada en recursos privados, aunque actualmente se piense que este tipo de residencias es un privilegio para estudiantes de universidades públicas

Esta tesis se convierte en una atractiva inversión por parte de entidades como la Universidad Cesar Vallejo, una empresa en crecimiento y a su vez una de las universidades con la mayor cantidad de estudiantes a nivel nacional, la cual se debería complementar con políticas estatales incentivando la construcción de este tipo de espacios debido a que se encuentra dentro de las necesidades del estudiante universitario y de instituciones técnicas.

Definiremos que el proyecto será de inversión mixta y teniendo a la empresa Cesar Vallejo como inversionista mayoritario para la ejecución de éste, acompañado por políticas públicas y respaldadas por la Municipalidad de Los Olivos.

La propuesta será un referente urbanístico en la zona de Los Olivos que podrá convertirse en un hito arquitectónico debido a sus características particulares en el distrito, ya que no existe obra similar lo cual resulta de gran interés como obra pública por parte de autoridades municipales o distritales.

Según la publicación de José Rodrigo Pozón López en la revista “Andali” (Revista Andaluza de Ciencias Sociales) en el 2014, llega a la conclusión que para la universidad lo primordial debe ser la vida académica, seguido por la relación universitaria, la cual debe de ser atractiva y diversa con múltiples actividades y variedades en su opciones para el desarrollo en el tiempo libre, también están la calidad y cantidad de ofertas para actividades extracurriculares asegurando el bienestar estudiantil.

En último lugar sitúa el desarrollo académico, explica que los estudiantes están poco comprometidos con estas actividades extra académicas, profesores y personal administrativo coinciden que estos elementos adicionales son muy importantes en su formación personal y académica, ya que contribuyen a una saludable distracción y a la integración intercultural entre jóvenes.

Sin embargo estas actividades no deben ser más importantes que los estudios en sí, ya que según los profesores estas actividades deben estar vinculadas entre lo académico y su formación profesional (Pozón, 2014).

Debido a lo expuesto y con la información recopilada anteriormente, el inmueble repercutirá beneficiosamente en el rendimiento del estudiante y en su desarrollo social, generando nuevos puestos de trabajo y favoreciendo al vínculo comunal.

Existen factibilidades para este proyecto en el aspecto normativo ya que el distrito se encuentra

en pleno crecimiento social y económico, además está rodeado de viviendas y es aledaña a una zona industrial que está en proceso de cambio.

Se respetará el contexto construido y se aportará con esta propuesta a un nuevo perfil urbano, de igual manera se tomará en cuenta los parámetros urbanísticos del edificio.

La concepción de este proyecto atraerá inversiones a su alrededor y potenciará el valor del suelo mejorando la calidad de vida de sus ocupantes y dándole el derecho a la integración intercultural de dicha zona, con el fin crear una comunidad beneficiosa al vecino olivense, descentralizando a la ciudad de Lima Metropolitana, brindando un ordenamiento urbano y potenciando el desarrollo zonal.

El edificio encajará en un contexto real ya que el terreno actualmente está a la venta y de ubicación estratégica, respondiendo arquitectónicamente a una demanda existente y diseñado para albergar una capacidad de 334 estudiantes necesitados de vivienda, pero para trasladarlo hacia la realidad aún más cercana, se debe de complementar con un estudio exacto sobre el impacto académico en el futuro con una visión multidisciplinaria y con un minucioso plan de trabajo con plazos temporales más prolongados.

6. MARCO TEÓRICO

En principio se debe entender que la residencia, según la definición de la RAE (Reglamento Nacional de Edificaciones), es un lugar en donde existe una convivencia y que además se imparten normas para una exitosa relación entre los individuos involucrados.

Estas residencias tienen la función de albergar a personas, volviéndose, a lo que conocemos como una vivienda, convirtiéndose así en hogares temporales para sus habitantes. En este caso, los estudiantes de nivel superior serán los usuarios de estas viviendas, alcanzado ser complementario a sus centros de estudio y su formación estudiantil.

6.1. Antecedentes del problema

6.1.1. Referentes Nacionales:

De lo mencionado en el planteamiento del problema en el Perú actualmente cuenta con sólo dos a nivel nacional, pese a que existe limitada información enfocada a la arquitectura de estos edificios a continuación analizaremos estas dos según un estudio de campo realizado por nosotros.

- **Residencia universitaria de la Universidad Nacional de Ingeniería**

Pabellón P

Ubicación: Rímac, Lima.

Área: 430.0 m²

La adaptación de los Pabellones P y M actualmente dedicados a la residencia estudiantil ubicados dentro de la Universidad fueron producto de un proceso de luchas durante los años 80's entre estudiantes y autoridades mediáticas para la toma de pabellones siendo el pabellón P ocupado a inicios de los años 80's y en 1985 fue ocupado el pabellón M inicialmente construido en los años 60's como residencia universitaria pero antes usada como Departamento de Matemáticas.

Actualmente se asiste con alojamiento y servicios básicos a estudiantes previamente evaluados económicamente, psicológicamente y de aspecto académico.

La ubicación del Pabellón P tiene una ubicación valiosa dentro del campus ya que se encuentra cerca a la puerta número 5 y a su vez cercana a la Biblioteca pero este edificio no guarda relación alguna con la ciudad y a su vez no presenta grado de concordancia con el campus.

El Pabellón P cuenta con cuatro niveles y cada planta dividida en tres sectores, dos de ellas destinadas a habitaciones moduladas teniendo una capacidad para 96 estudiantes siendo

este número insuficiente a la demanda de residencias, el tercer bloque contiene espacios para uso común, servicios higiénicos comunes y circulaciones.

Pabellón M

Ubicación: Rímac, Lima.

Área: 825.0 m²

La ubicación del Pabellón M también es estratégica ya que se encuentra rodeada entre las Facultades de ingeniería Económica y de Minas pero igualmente que el Pabellón P no tiene una relación con el campus ni con la ciudad.

El Pabellón M fue el último pabellón en ser habitado pese a que este ya se había formulado como residencia desde antes, esta edificación cuenta con tres niveles donde el primer piso ofrece ambientes de uso común y en los niveles superiores cuenta con 42 habitaciones con capacidad para 126 estudiantes.

- **Ciudad universitaria de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos**

La residencia Julio C. Tello

Ubicación: La Victoria, Lima

Área: 730.0 m²

La Universidad Nacional Mayor de San Marcos en el año de 1953 funda dos residencias: la residencia Julio C. Tello fuera del campus y la residencia de la ciudad universitaria las dos albergarían estudiantes provenientes de provincia y de escasos recursos.

La residencia Julio C. Tello se ubica dentro de un terreno de propiedad de la universidad albergando actualmente Facultades de Nutrición y Obstetricia y con futuros planes para el mejoramiento de la infraestructura de la residencia.

La ubicación estratégica frente a la Av. Miguel Grau estando dentro de la propiedad Facultades de Nutrición y Obstetricia y teniendo proximidad con la Facultad de Medicina San Fernando de mencionada universidad también la cercanía a ejes comerciales como los de la Av. 28 de julio y la Av. Miguel Grau.

Es evidente el deterioro de esta residencia en las instalaciones básicas, el volumen cuenta con 4 niveles, un patio central y el primer nivel de uso común para el desarrollo social, los tres niveles superiores albergan 11 dormitorios para un total de 99 estudiantes de sexo masculino.

- **La residencia de la ciudad universitaria**

Ubicación: Lima, Lima, Perú

Área: 1600.0 m²

La residencia de la ciudad universitaria cuenta una ubicación estratégica por su cercanía a la Biblioteca, Rectorado y a la facultad de Educación Física y al frente del estadio del campus, también cuenta con la cercanía hacia el exterior y una proximidad hacia los estacionamientos.

El volumen cuenta con tres niveles donde de los cuales en los tres se reparten 26 dormitorios dobles y 28 habitaciones albergando a 90 estudiantes triples donde estos cuentan con espacios de uso común como articuladores entre paralelepípedos.

6.1.2. Referentes Internacionales:

En este campo contamos con más libertad para escoger proyectos ya construidos y proyectados a necesidades más contemporáneas, escogimos dos edificaciones de distintas particularidades.

- **Residencia estudiantil**

Autores: Z+BCG arquitectos

Ubicación: Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina.

Área: 1350.0 m²

El Edificio surge como respuesta a la creciente demanda que tienen los estudiantes de alojamiento y el interés de crear espacios dirigidos a la comunidad estudiantil con la ciudad generando un armonioso intercambio cultural (ver cuadro 5).

La residencia estudiantil se ubica en el partido General Pueyrredón limitante con la costa Atlántica y rodeada de centros educativos como La Universidad Nacional de Mar del Plata, áreas verdes y edificaciones de uso cultural y deportivo.

El inmueble cuenta con niveles subterráneos destinados al uso de oficinas y en los pisos superiores desde el segundo hasta el séptimo cuenta con 3 habitaciones con capacidad para 48 estudiantes en total y también conteniendo espacios de uso común.

- **Residencia Tietgen**

Autores: Lundgaard & Tranberg Architects

Ubicación: Copenhague, Dinamarca

Área: 26515.0 m²

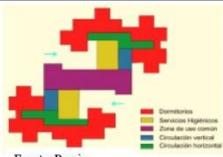
El proyecto fue impulsado por la donación Fundación Nordea Dinamarca con el fin de abastecer la demanda de alojamiento por parte de los estudiantes para la vivienda.

Esta edificación está emplazada en una zona urbana donde rompe parámetros ortogonales siendo estos factores favorables para su protagonismo, estando rodeado de la costa recreativa de la isla Brygge, la cercanía Corporación Nacional de Radiodifusión Danesa, también la Universidad de Copenhague y la proximidad con el metro.

La residencia está dividida en 5 bloques donde se despliegan alrededor de 360 habitaciones entre individuales y dobles también contando con espacios para el desarrollo social y de actividades cotidianas.

6.1.3. CUADROS

6.1.3.1. Cuadro 1

PROYECTO	Residencia universitaria de la Universidad Nacional de Ingeniería - Pabellón P	
LUGAR	Rímac, Lima, Perú	
ÁREA	430.0 m ²	
CLIMA ¹	Desértico o árido	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	Finales de la década de los 60's	
CAPACIDAD	96 estudiantes	
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO		
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
FORMA	Formalmente simétrica y ortogonal de planta sinuosa y conformada por dos bloques residenciales y estos también conforman habitaciones moduladas también cuenta con un bloque central destinada a la circulación.	 Fuente: Propia
FUNCIÓN	Principalmente cumple con la necesidad básica de habitar pero no está adaptado del todo hacia un programa de necesidades actuales que tiene el estudiante. El inmueble principalmente no cumple con la demanda del estudiante y la limpieza de espacios comunes hace deficiente la habitabilidad del espacio. La iluminación indirecta en los servicios higiénicos y pasadizos resulta ser una buena estrategia de diseño.	 Fuente: Google Maps
METODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD	La construcción es de un sistema aporticado y el uso de materiales básicos de la época.	  Fuente: Propia Fuente: Propia
ÁREAS ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> •Comedor de Residencia Estudiantil •Sala de Cómputo •Cocina •Lavandería Estudiantil 	 Fuente: Portal digital de la UNI
ENTORNO	<p>Se encuentra cercana a la puerta número 5 y a su vez cercana a la Biblioteca.</p> <p>La creación de espacios espontáneos para resolver necesidades inmediatas del estudiante ya que la residencia no cuenta con este tipo de espacios.</p>	 Fuente: Google Maps
IMPACTO	<p>La respuesta ante la carencia de personal idóneo para mantener las áreas comunes y preservar el mantenimiento del edificio, los estudiantes en general forman colectivos para mejorar la calidad de la residencia.</p> <p>Los estudiantes al asumir labores colectivas ha generado un vínculo de identidad y pertenencia con este pabellón.</p>	 Fuente: Portal digital de la UNI

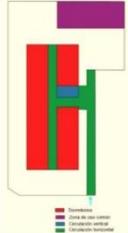
¹ Según clasificación climática de Köppen.

6.1.3.2. Cuadro 2

PROYECTO	Residencia universitaria de la Universidad Nacional de Ingeniería - Pabellón M	
LUGAR	Rímac, Lima, Perú	
ÁREA	825.0 m ²	
CLIMA ¹	Desértico o árido	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	Finales de la década de los 60's	
CAPACIDAD	126 estudiantes	
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO		
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
FORMA	Su formalidad consiste un gran bloque teniendo forma de un paralelepípedo con características ortogonales y de configuración básica.	 Fuente: Propia
FUNCIÓN	Al igual que el Pabellón P este cumple con su misión pero al pasar los años el edificio se ha ido deteriorando y adaptándose a las nuevas necesidades del estudiantes siendo en algunos casos deficiente y a su vez la falta de apoyo del campus para temas de limpieza y mantenimiento, anteriormente planteando ambientes para juegos, reuniones y música pero actualmente sustituidos para suprimir necesidades inmediatas.	 Fuente: Propia  Fuente: Propia
METODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD	La construcción es de un sistema aporticado y el uso de materiales básicos de la época.	 Fuente: Propia
ÁREAS ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> •Comedor de Residencia Estudiantil •Sala de Computo •Cocina •Lavandería Estudiantil 	 Fuente: Portal digital de la UNI
ENTORNO	Se encuentra rodeada entre las Facultades de ingeniería Económica y de Minas pero no tiene una relación con el campus ni con la ciudad.	 Fuente: Portal digital de la ALERTAUNI
IMPACTO	La creación espontánea de espacios para el uso de los residentes ha provocado la integración del estudiante ajeno al edificio por la falta de espacios de uso común distanciados de forma correcta.	 Fuente: Propia

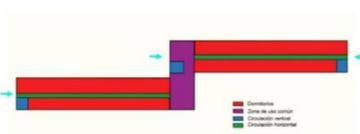
¹ Según clasificación climática de Köppen.

6.1.3.3. Cuadro 3

PROYECTO	La residencia Julio C. Tello	
LUGAR	Rímac, Lima, Perú	
ÁREA	430.0 m ²	
CLIMA ¹	Desértico o árido	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1967	
CAPACIDAD	99 estudiantes	
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO		
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
FORMA	Formalmente responde a un paralelepípedo de cuatro niveles con plantas típicas y simétricas, emplazándose junto a 3 bloques igualmente con características ortogonales	 <p>Fuente: Propia</p>
FUNCIÓN	De sencilla circulación y con un solo acceso vertical no presenta mayor interés por promover al estudiante hacia otras actividades académica, el deterioro de sus instalaciones y la poca adaptación a las nuevas necesidades de esta población estudiantil genera dificultades en su habitabilidad.	 <p>Fuente: Portal digital de la UNMSM</p>
MÉTODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD	La construcción es de un sistema aporricado y el uso de materiales básicos de la época pero siendo actualmente remodelada su fachada.	  <p>Fuente: Google Earth Fuente: Google Earth</p>
COMPONENTES ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> •Auditorio •Cocina •Sala de uso múltiples •Gimnasio •Servicios higiénicos 	 <p>Fuente: Portal digital de la UNMSM</p>
ENTORNO	<p>La escasa seguridad ciudadana y el deterioro del equipamiento son factores negativos para su desarrollo.</p> <p>La ubicación estratégica frente a facultades y ejes comerciales hacen potencial su ubicación.</p>	 <p>Fuente: Google Earth</p>
IMPACTO	El cerco perimetral impide la conexión con la ciudad y aísla al estudiante con el exterior, por este motivo el inmueble no ha generado notable impacto en este sector urbano.	 <p>Fuente: Portal digital de la UNMSM</p>

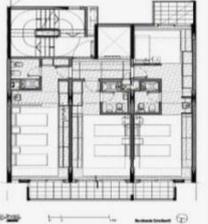
¹ Según clasificación climática de Köppen.

6.1.3.4. Cuadro 4

PROYECTO	La Residencia de la Ciudad Universitaria	
LUGAR	Lima, Lima, Perú	
ÁREA	1600.0 m ²	
CLIMA ¹	Desértico o árido	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1957	
CAPACIDAD	400 estudiantes	
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO		
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
FORMA	Conformada por dos paralelepípedos situadas de manera opuesta unidos por una circulación vertical y adicionalmente ubicadas en los extremos, el edificio es totalmente simétrico que cuenta con tres plantas totalmente ortogonales de diseño sencillo.	 Fuente: Propia
FUNCIÓN	El desplazamiento a lo largo del paralelepípedo se hace monótona cumpliendo con su función básica de habitabilidad pero actualmente la demanda es superior a la infraestructura y esto genera una sobrepoblación y problemas en la convivencia estudiantil. Como universidad cuenta con ambientes de uso común pero fuera de la residencia.	 Fuente: Portal digital de la UNMSM
MÉTODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD	La construcción es de un sistema aporcado y el uso de materiales básicos de la época aunque fueron recientemente remodelados y la nueva implementación del uso de Drywall.	 Fuente: Portal digital de la UNMSM
COMPONENTES ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> •Biblioteca •Gimnasio •Comedor •Librería •Estadio 	 Fuente: Portal digital de la UNMSM
ENTORNO	La magnitud de la UNMSM nos permite juzgarla como ciudadela, alrededor del edificio cuenta con inmuebles de carácter educativo, administrativo y recreacional. La cercanía hacia un acceso y a los estacionamientos favorecen su ubicación.	 Fuente: Portal digital de la UNMSM
IMPACTO	La creación de este edificio generó la relación comunitaria entre estudiantes y edificios cercanos. Ante la deficiencia del edificio el estudiante ha experimentado nuevas formas colectivas de convivencia para solucionar estos problemas.	 Fuente: Portal digital de la UNMSM

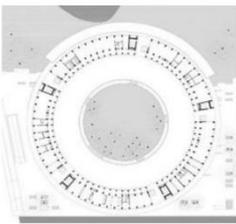
¹ Según clasificación climática de Köppen.

6.1.3.5. Cuadro 5

PROYECTO	Residencia Estudiantil	
AUTORES	Z+BCG arquitectos	
LUGAR	Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina.	
AREA	1350.0 m ²	
CLIMA ¹	Desértico o árido	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018	
CAPACIDAD	48 estudiantes	
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO		
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
FORMA	<p>Paralelepípedo vertical de forma ortogonal al igual que sus plantas, sus ambientes reducidos y adaptados al terreno hacen posible dale un carácter formal a este edificio por tener una configuración pensada para el estudiante en condiciones diferentes a las comunes.</p>	 <p>Fuente: Portal digital Archdayli</p>
FUNCIÓN	<p>Pese a que el espacio es reducido en esta gran torre, el inmueble logra albergar las necesidades del estudiante argentino, criticando la falta de privacidad en las habitaciones pero este también responde factores culturales y económicos.</p>	 <p>Fuente: Portal digital Archdayli</p>
MÉTODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD	<p>La construcción es de un sistema clásico aporticado con voladizos y el uso de materiales de poco mantenimiento como paneles metálicos perforados para controlar la luz solar, barandas de vidrio y una fachada sobria con el uso principal de concreto expuesto.</p>	 <p>Fuente: Portal digital Archdayli</p>
COMPONENTES ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> •Comedor •Sala de estudios •Cocina •Pacios y salas de uso común •Lavandería y terraza •Oficinas administrativas •Estacionamientos 	 <p>Fuente: Portal digital Archdayli</p>
ENTORNO	<p>La ubicación del proyecto es estratégica porque alrededor se encuentran servicios y lugares de estudio públicos y privados.</p> <p>El edificio se adapta a la configuración del entorno urbano, con una propuesta sobria y de planta ortogonal respetando la imagen del sector urbano.</p>	 <p>Fuente: Portal digital Archdayli</p>
IMPACTO	<p>Todavía no podemos estudiar el impacto real por ser un edificio nuevo que está en proceso de aceptación por parte de la ciudad, pero este inmueble responde y contribuye como oferta ante la demanda de residencia por parte del estudiante en Argentina.</p>	 <p>Fuente: Portal digital Archdayli</p>

¹ Según clasificación climática de Köppen.

6.1.3.6. Cuadro 6

PROYECTO	Residencia Tietgen	
AUTORES	Lundgaard & Tranberg Architects	
LUGAR	Copenhague, Dinamarca	
AREA	26515.0 m2	
CLIMA ¹	Oceánico	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2005	
CAPACIDAD	400 estudiantes	
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO		
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
FORMA	Este edificio concéntrico presenta gran nivel de simbolismo en su forma, el carácter circular revela un concepto de colectivismo pese a las residencias individuales, la puesta alternada de los módulos habitacionales hace enriquecedor la formalidad de este gran cilindro y logra proveer de identidad individual a cada habitación mientras que los ambientes de uso común son direccionadas hacia el gran espacio abierto del edificio, logrando una armoniosa coexistencia entre estos espacios.	 Fuente: Portal digital Archdayli
FUNCIÓN	La puesta de un gran ambiente de uso común y cocina en cada nivel logra una mejor habitabilidad para el usuario, los accesos verticales organizado en cada uno de los 5 bloques del edificio hace eficaz el desplazamiento. La forma poco común hace que el usuario adapte sus actividades a un nuevo espacio al cual no esta acostumbrado.	 Fuente: Portal digital Archdayli
MÉTODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD	El inmueble se construyó con módulos prefabricados de concreto y el uso de materiales en su mayoría concreto, tabiques de madera, placas de metal para aislamiento acústico y el uso del cobre para ganancias térmicas y efectos estéticos.	 Fuente: Portal digital Archdayli
COMPONENTES ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> • Cocinas • Talleres • Cafés • Salas de música • Lavandería • Patio • Salas de estudio • Salas de reunión • Estacionamientos • Sala de computación 	 Fuente: Portal digital Archdayli  Fuente: Portal digital Archdayli
ENTORNO	La rígida estructura urbana de forma ortogonal hace que este que el asentamiento de este edificio se convierta en un hito urbano en la ciudad.	 Fuente: Portal digital Tietgen Kollegiet
IMPACTO	El asentamiento de este edificio provocó en el contexto social un desarrollo integrador con el estudiante, el ciudadano y la vinculación entre ellas.	 Fuente: FaceBook

¹ Según clasificación climática de Köppen.

6.1.3.7. Cuadro comparativo

	Residencia universitaria de la UNI - Pabellón P	Residencia universitaria de la UNI - Pabellón M	Ciudad universitaria de la UNMSM	La residencia Julio C. Tello	Residencia Estudiantil	Residencia Tietgen
FORMA	Planta sinuosa y sinéctica. Dividido en 3 bloques, usando el central como articulador para las residencias.	Plantelepipédo de planta ortogonal. Edificio de 3 niveles, el primer nivel destinado al uso común y los dos superiores son usados para las habitaciones.	Estructura lineal y sinéctica. Doble corredor a lo largo de su estructura con circulaciones verticales al exterior.	Volumen rígido y de planta sinéctica División espacial del sector vivienda y el sector social/administración.	Responde verticalmente al edificio tercero. Habitaciones compactas y de medidas mínimas para responder las necesidades básicas.	Responde a un concepto. Propone visuales interesantes en el emplazamiento de las habitaciones.
FUNCIÓN	El uso de paredes divisorias improvisadas por la falta de privacidad del estudiante. No tiene la capacidad para asumir la nueva demanda del estudiante. Las condiciones básicas están resueltas pero no pudiesen resolver las necesidades futuras del estudiante.	Los espacios para el desarrollo fuera del académico se reemplazaron para actividades de uso común de mayor prioridad. No tiene la capacidad para asumir la nueva demanda del estudiante. La deficiente organización colectiva para resolver tareas de limpieza de espacios comunes impide el desarrollo de otras actividades.	Espacios complementarios al desarrollo académico fuera del edificio ya que este se encuentra dentro del campus. No tiene la capacidad para asumir la nueva demanda del estudiante. El abandono sobre el edificio, la falta de seguridad genera dificultades.	Las habitaciones no tienen la espacialidad física suficiente para 3 ocupantes. El deterioro de la estructura y la falta de personal de mantenimiento dificulta el desarrollo académico de los estudiantes.	Las habitaciones están debidamente equipadas. Resuelve las necesidades del estudiante incluyendo aportantes al desarrollo estudiantil. La falta de integración de espacios de uso común, dividiendo el uso por pisos.	Cada nivel resuelve las necesidades básicas y de espacio de uso común. La espacialidad suficiente en cada habitación para que el estudiante resuelva sus necesidades. La gran variedad de espacios para uso extra-académico como complemento funcional.
MÉTODO CONSTRUCTIVO Y MATERIALEDAD	La construcción es de un sistema aporticado y el uso de materiales básicos de la época.	La construcción es de un sistema aporticado y el uso de materiales básicos de la época.	La construcción es de un sistema aporticado y el uso de materiales básicos y la nueva implementación del uso de Drywall.	La construcción es de un sistema aporticado y el uso de materiales básicos de la época pero siendo actualmente remodelada su fachada.	La construcción es de un sistema clásico aporticado con voladizos y el uso de materiales de poco mantenimiento.	Se construyó con módulos prefabricados de concreto y el uso de materiales en su mayoría concreto, tabiques de madera, placas de metal y el uso del cobre para la fachada.
COMPONENTES ADICIONALES	*Comedor de Residencia Estudiantil *Sala de Compras *Cocina *Lavandería Estudiantil	*Comedor de Residencia Estudiantil *Sala de Compras *Cocina *Lavandería Estudiantil	*Biblioteca *Gimnasio *Comedor *Libería *Estadio	*Auditorio *Cocina *Sala de uso múltiples *Gimnasio y terraza *Servicios higiénicos	*Comedor *Sala de estudios *Cocina *Pisos y salas de uso común *Lavandería y terraza *Oficinas administrativas *Estacionamientos	*Cocinas *Talleres *Cafés *Salas de música *Lavandería *Patio *Salas de estudio *Salas de reunión *Estacionamientos *La sala de computación
ENTORNO	Se encuentra cercana a la puerta número 5 y a su vez cercana a la Biblioteca. La creación de espacios espontáneos para resolver necesidades inmediatas del estudiante ya que la residencia no cuenta con este tipo de espacios.	Se encuentra rodeada entre las Facultades de Ingeniería Económica y de Minas pero no tiene una relación con el campus ni con la ciudad. Cuenta con inmuebles de carácter educativo, administrativo y recreacional. Cercana a un acceso y a los estacionamientos.	Cuenta con inmuebles de carácter educativo, administrativo y recreacional. Cercana a un acceso y a los estacionamientos.	Escasa seguridad ciudadana y el deterioro del equipamiento. Frente a facultades y ejes comerciales.	Cuenta con servicios y lugares de estudio públicos y privados. Se adapta a la configuración del entorno urbano, con una propuesta solera respetando la imagen del sector urbano.	La rígida estructura urbana de forma ortogonal hace que este que el asentamiento de este edificio se combierte en un hito urbano en la ciudad.
IMPACTO	Los estudiantes en general forman colectivos para mejorar la calidad de la residencia. Los estudiantes al asumir labores colectivos han generado un vínculo de identidad y pertenencia.	Espacios espontáneos para el uso de los residentes ha provocado la integración del estudiante ajeno al edificio por la falta de espacios de uso común distanciados de forma correcta.	Genera la relación comunitaria entre estudiantes y edificios cercanos. El estudiante a experimentado nuevas formas colectivas de convivencia.	El cerco perimetral impide la conexión con la ciudad y aisla al estudiante con el exterior.	Todavía no podemos estudiar el impacto real por ser un edificio nuevo.	Provoco en el contexto social un desarrollo integrador con el estudiante, el ciudadano y la vinculación entre ellos.

6.1.4. Conclusión

Con los referentes tomados en cuenta; existen grandes diferencias desde la configuración del proyecto en el ámbito nacional e internacional, esto se debe a que los dos grupos responden diferentes contextos y tipos de usuarios dentro del rango de estudiante.

Mientras en el ámbito nacional la inversión fue puesta en el sector público, en el internacional es llevado al privado, esto no necesariamente afecta a la calidad del proyecto o a los servicios prestados a los estudiantes, si no, básicamente dependerá del entorno social, político y económico en que estos fueron concebidos.

La diferencia entre el estudiante carente de recursos económicos con un estándar de notas elevadas y aquel con poder adquisitivo es que, a nivel nacional, el primero cuenta con el derecho a acceder a una vivienda apoyada por el estado, mientras que las residencias estudiantiles a nivel internacional de inversiones privadas solo son destinadas a estudiantes con capacidad económica para poder costear una vivienda.

Es obvio que resulta más interesante el análisis estético y funcional de los proyectos extranjeros debido a su contemporaneidad y otros factores, por eso se debe de enfatizar en la necesidad de reconceptualizar este tipo de formato arquitectónico en el Perú, impulsando políticas públicas con respaldo de entidades privadas.

Rescataremos los aportes y fortalezas brindados tanto por los referentes nacionales e internacionales y evitaremos volver a caer en las debilidades descritas, también analizaremos la respuesta que tienen con el entorno y proyectándonos hacia un estudiante con necesidades evolutivas.

El constante uso de plantas simétricas, sencillez en los recorridos y desplazamientos, las habitaciones rectangulares suficientemente amplias para desarrollo de las actividades pertinentes, la concepción del proyecto basados en un concepto que nos sirva de guía para el

diseño, el aporte a la convivencia estudiantil, los ambientes adicionales no siendo necesariamente académicos, el indiscutible aporte cultural que tienen las edificaciones con estas características y la proyección de las necesidades del usuario a futuro son puntos que tomaremos en cuenta para este planteamiento.

Es evidente que las residencias en todos los entornos han tomado importancia a nivel urbano ya sea en mayor o menor escala, por su particular uso los convierte en objetos de referencias indiferente a la forma que esta tenga, fomentando en algunos casos el cambio de uso de suelo a su alrededor y la revaloración del mismo generando beneficios a la zona urbana.

La realidad demuestra que estos hitos arquitectónicos han promovido el intercambio cultural y multidisciplinario entre estudiantes y al mismo tiempo una interactividad valiosa con los usuarios ajenos a la residencia por contar con espacios abiertos al público en general o a estudiantes ajenos a la residencia.

7. BASE TEÓRICA

Es necesario e imprescindible que la forma brinde orientación, que sea atractiva y estimule los sentidos, además de incentivar a la integración entre los usuarios.

En el caso de este proyecto de residencia estudiantil como articulador cultural, la forma posee carácter de hito, busca ser monumental y atraer tanto a los estudiantes como a los usuarios externos y haciéndose destacar de la trama urbana. Además está conformado por elementos radiales, el uso de nuevos materiales aplicados a una tecnología moderna, espacios de confort que están basados en demandas reales, entre otros.

Para el planteamiento del proyecto fue necesario entender algunas teorías y movimientos arquitectónicos que aportaron características únicas al mismo, por lo que nos apoyamos en las siguientes:

7.1. Arquitectura posmoderna

Esta teoría está basada en el regreso del ornamento, ingenio y elementos referenciales. Un estilo arquitectónico ecléctico que tiene en consideración elementos del pasado para la revalorización de estos mismos, conocido por su simbolismo y lleno de expresividad. El descarte en muchos casos de ángulos ortogonales y la implementación de superficies poco convencionales son características que también definen al posmodernismo. En el ámbito urbano, en el pasado las ciudades respondían a temas de tendencias modernas que buscaban sólo resolver los aspectos funcionales y económicos, descuidando los problemas culturales y sociales (Jenks, 1977).

7.2. Arquitectura Orgánica

Según los arquitectos que iniciaron esta corriente, definen que en ésta no existe una forma definida y que adopta formalmente el sentido común. En esta teoría se unen la funcionalidad con la forma.

Cada edificio con características orgánicas responde contextualmente a condiciones particulares y eso hace una identidad única al edificio.

La arquitectura orgánica no se define por formas libres ya que la naturaleza no maneja patrones y reglas al azar. Esta teoría utiliza una geometría racional, comprensible y definida generando confort para los usuarios con su entorno (Senosiain, 2017).

7.3. Edificaciones Híbridas

El proceso de globalización ha generado grandes centros económicos y de desarrollo provocando una mayor densificación urbana, la respuesta ante este nuevo fenómeno urbano es la aparición de una nueva tipología de edificaciones híbridas, que sean

capaces de albergar diferentes usos y combinarlos entre sí.

Esta nueva tipología que se da a consecuencia de la hiperurbanización responde a una edificación capaz de condensar diferentes usos, que pueden lograr agrupar sectores como vivienda, comercio, espacios públicos, culturales, ocio, etc. Con el fin de involucrar diferentes actividades del ser humano en un mismo espacio, convirtiéndolo así, en un lugar multifuncional.

Un edificio híbrido no responde formalmente a una morfología definida donde la función y forma están unidas indiferentemente al uso que estas tengan.

Esta tendencia arquitectónica fortalece funcionalmente a actividades menos beneficiadas generando una retroalimentación entre ellas, es decir que funciona como un organismo interconectado en pro del usuario y su entorno (Amorelli y Bacigalupi, 2015).

8. BASE CONCEPTUAL

- **Residencia Universitaria**

La Residencia de Estudiantes de Madrid es un centro fundado en 1910 por la Junta para Ampliación de Estudios, es fundamental para formular teóricamente la singularidad del edificio desde su concepción histórica.

El edificio con características reformistas y bajo tendencias filosóficas de la época es llevado a cabo para cubrir necesidades no solo de alojamiento sino de intercambio y educación integral, en donde se desataba su originalidad por contar con espacios que fomentaban al desarrollo científico y artístico. Su concepción fue progresiva y enfocada a un pequeño público de clase media en términos económicos, pero con el principal fin de promover una educación integral a toda la sociedad.

Cabe resaltar que fueron separados por género y respaldados por auspiciadores financieros

causantes de que el edificio responda a una autonomía particular.

Apostaron por espacios multidisciplinarios como laboratorios, auditorios y salas de estudios como proyecto de renovación pedagógica pero también con áreas destinadas al deporte que desde ese entonces se consideraba pieza fundamental para la educación tanto para varones y mujeres haciendo llegar al alcance de este tipo de espacios actividades o deportes que en su época era privilegio de una clase alta.

Una característica principal es que tiene la intención de ser abierto al público académico no solo residente, no buscando la especialización de espacios sino todo lo contrario la apuesta por ambientes que fomenten el intercambio intergeneracional e interdisciplinar, con el fin de que el usuario tenga libertad de criterio y amplitud de pensamiento.

Los ambientes de uso común fueron importantes para el intercambio cultural y la creación de lazos comunitarios.

En conclusión, la residencia estudiantil debe ser un lugar de alojamiento y de encuentro y diálogo nacional e internacional en torno a la educación vinculado a la creatividad y la innovación y al mismo tiempo comprometido con recuperar y fomentar su memoria intelectual. Las características mencionadas serán consideradas como puntos de partida para la elaboración del diseño

a. Tipologías de residencias universitarias

Con la aparición de las primeras universidades, la necesidad de alojamiento siempre fue un tema importante para el beneficio del estudiante.

Europa es un gran exponente en el campo de residencias estudiantiles ya que cuenta con residencias que datan de la edad media, particularmente en Inglaterra se puede encontrar básicamente dos grandes grupos, de propiedad de la universidad o autofinanciadas.

Concebidos en contextos sociales, culturales, políticos y económicos diferentes ocasionando

tipologías particulares las cuales desarrollaremos en este capítulo.

Halls of residence

Son grandes bloques divididos en departamentos simples y dobles, sus características principales son:

- Destinado al uso mixto o separados por género (hombres y mujeres).
- Incluye las 3 comidas requeridas al día y también los fines de semana, dependiendo del presupuesto del usuario.

Self-catering halls of residence

De características similares al Halls of residence solo que en este caso el estudiante tiene que ser autosuficiente con sus alimentos, la cocina tiene un valor importante en esta tipología.

3. Self-catering college houses o flats

Son viviendas adaptadas al estudiante y características principales son:

- La universidad o un sector privado es propietario y administrador de estas casas o departamentos.
- El estudiante se tiene que cocinar y adquirir sus alimentos.

Hostels

También similar a los halls of residence, la particularidad es que en este tipo el estudiante de cualquier universidad puede optar por el servicio de alimentación o hacerlo por su cuenta.

Colegios mayores

En España, los llamados colegios mayores se distinguen porque adicionalmente a la difusión de actividades académicas estos brindan el servicio de residencia.

Por lo general se sitúan alrededor de las universidades con la particularidad de ser autónoma, auto gestionada por los mismos estudiantes y con el beneficio de ofrecer servicios adicionales como cines, conciertos o deportes.

En Estados Unidos todas las universidades cuentan con un departamento encargado de

gestionar las residencias estudiantiles, en este país se puede distinguir adicionalmente dos tipologías como las fraternidades, sororidades y otro tipo de alojamiento más sencillo como las residencias o apartamentos.

Residence Halls o residencias de estudiantes

Habitaciones dobles o triples, con ambientes de uso común como lavanderías, servicios higiénicos, salas de estudio y de actividades extracurriculares, también se ofrece el servicio de alimentación completa. A veces solo destinado para estudiantes de condiciones particulares.

Apartments o Apartamentos

Unidad de vivienda completa y por lo general con capacidad para cuatro personas.

Student Family Housing

Este tipo de residencia tiene la particularidad que alberga estudiantes con familia ya sea que estos sean casados o que tengan dos hijos como máximo.

Fraternidades y sororidades

Son gremios o congregaciones conformadas por hombre o mujeres, los cuales se enfocan en actividades colectivas o extraacadémicas. Generalmente son casonas antiguas aledañas a la universidad donde estas hermandades son los propietarios sin perder una relación con la identidad del campus y sus reglamentos. Al igual que las otras tipologías tiene la modalidad de alquilar habitaciones o departamentos compartidos.

b. Según la organización física

De acuerdo al análisis previo podemos clasificar adicionalmente en dos grandes grupos según su organización física con respecto a la universidad.

Si la residencia se encuentra dentro del campus su programación, estructuración organizacional estará fuertemente influenciada por la idiosincrasia e imagen de la universidad.

La que se ubica externamente de la universidad tiene como misión ser un hito urbano, un

elemento potenciador de la calidad de vida y con la capacidad de ordenar la ciudad.

A su vez de estos dos tipos de organizaciones se pueden desprender edificaciones con características peculiares las cuales son:

- La residencia que completa una eficiente funcionalidad con espacios dentro del campus.
- La residencia ubicada alrededor de la universidad aprovechando sus espacios complementarios.
 - La residencia ubicada en los exteriores cercanos a la universidad, con espacios propios y complementarios.
 - La residencia que presta alojamiento a diferentes universidades, contando con un adecuado planteamiento espacial para la formación del estudiante.

En conclusión, este proyecto tendrá la característica de ser un volumen formado por habitaciones simples, dobles y triples con servicios complementarios dentro del terreno, siendo una residencia aledaña a los campus educativos, capaz de albergar servicios complementarios al crecimiento académico y personal del estudiante, y capaz de convertirse en un dinamizador de la ciudad.

- **Instrumento Articulador**

Las características esenciales a la hora de concebir una arquitectura articuladora con relación al entorno urbano son:

- Considerado como un método de relación en armonía, conservando la independencia de cada volumen o elemento y permitiendo la relación mutua entre estos, con la capacidad de ordenar beneficiosamente a la ciudad y del usuario.

- La concepción de un elemento articulador tiene que tener la capacidad de someterse al entorno existente y aportar un positivo rendimiento al tema que se quiera solucionar o potenciar.
- El emplazamiento de este articulador no debe tener características impositoras, sino todo lo contrario, esta debe ser basada en pro de solucionar una necesidad ya sea social, arquitectónica o urbana.
- El uso de elementos o espacios articuladores también generan vínculos de atracción y persuasión con respecto a inversiones futuras, crecimiento de número de usuarios y modificaciones urbanas.

- **Centro cultural**

Es una tipología de la arquitectura que se caracteriza por ser un edificio multifuncional donde se brinda servicios relacionados al arte, cultural, desarrollo personal y a lo académico.

El edificio busca a su vez la integración comunitaria y la participación del público a través de la difusión de la cultura a través de las siguientes características:

- La ubicación estratégica en la ciudad para maximizar su potencial con la sociedad.
- Espacios capaces de brindar descanso y distracción cultural.
- Ambientes destinados a la participación e integración del usuario
- Debe responder a un contexto físico, social, económico y cultural de la ciudad

Dividiremos en cuatro a los espacios básicos considerados como difusores de la cultura son:

- Área destinada a las exposiciones de arte en general (temporales o permanentes)

- Área destinada a la autoeducación (bibliotecas, hemerotecas, salas de proyección, salas de estudios, etc.)
- Área destinada a la oratoria, el teatro, la danza y la música.
- Área destinada a la enseñanza de la cultura (talleres, salones, etc.)

Estos espacios básicos serán considerados en esta tesis como articuladores culturales.

A nivel nacional no existe un reglamento específico que delimite los parámetros de diseño es por eso que se tomara en cuenta para la elaboración del proyecto diversos parámetros tomados en cuenta a nivel internacional.

- **El estudiante de educación superior**

El estudiante actualmente está en constante preparación tanto en el ámbito profesional, social o personal, esto sirve para que tengan suficientes herramientas al momento de enfrentarse en un entorno laboral globalizado y en constante cambio.

Las universidades han percibido ese cambio en el ámbito post-académico y han optado por ofrecer una vida académica más dinámica y con nuevas experiencias formativas como complemento curricular.

Estas actividades extracurriculares resultan muchas veces un factor determinante con respecto a las competencias cuando de instituciones educativas hablamos, o por lo menos es un factor potenciador.

La capacidad de que el estudiante tenga habilidades sociales asegura una vida social llevada de manera eficiente. Este tipo de aptitud puede ser aprendida en un entorno extracurricular de modo que permita al usuario interactuar con otras realidades, siendo socialmente valorado y aceptado.

Cuando se plantea la elaboración de espacios dirigidos a los estudiantes se tiene que considerar patrones que lo definan como sus metas formativas, expectativas, intereses o gustos del usuario,

a medida que estas necesidades sean resueltas será más probable una mejor experiencia formativa.

Este análisis es de gran importancia ya que tiene como objetivo al estudiante y sus necesidades viendo cómo se desarrolla en el ámbito académico y social.

Se tomarán en cuenta la importancia de actividades extracurriculares para el desarrollo del proyecto de residencia estudiantil, lo que dará como resultado espacios de integración entre los mismos estudiantes y su entorno.

- **Residencia:**

Se entiende por residencia el lugar que tiene la capacidad de albergar a un número de personas que conviven y que se encuentran ahí debido a que desarrollan actividades afines, por sexo, edad, estado u otras circunstancias.

- **Universidad:**

Es denominado así al establecimiento de tipo educacional de grado superior, en donde se enseña conocimiento universal. Tiene como objetivo la enseñanza de las grandes disciplinas culturales además de promover al hombre el interés a la investigación.

- **Estudiante de nivel superior:**

Es el individuo que recibe clases en una institución que puede ser universitaria o técnica que alcanza el nivel superior, éste está involucrado con su entorno, se involucra con temas de sociales, políticos y culturales. Además, tiene una visión amplia y abierta de lo que acontece en su país y el mundo.

Éste tipo de estudiante a su vez estará preparado para ingresar al mundo laboral y al finalizar

sus estudios podrá llegar a obtener un título profesional a nombre de la nación.

- **Residencia estudiantil:**

Originalmente es una respuesta que se genera bajo la necesidad del hombre por mejorar sus condiciones de habitabilidad y poder sobresalir en su entorno.

Es el campo de la arquitectura enfocado al diseño de las viviendas, abarcando desde las casas unifamiliares hasta grandes complejos residenciales. Otra singularidad de esta categoría es el uso de materiales existentes y de largo tiempo de vida con alta resistencia, el modulado antropométrico y de sistemas constructivos clásicos.

- **Estudios de nivel superior:**

Es la etapa de estudios siguiente a la secundaria que se imparte en Universidades, Institutos y academias de formación técnica. Estas instituciones brindan al estudiante una enseñanza profesional. La educación superior no sólo se dedica a formar profesionales si no también incentiva a la investigación.

- **Articulador:**

Se entiende como un elemento de manifestación de vínculo que puede ser tanto explícito como virtual, que es capaz de unir o juntar y de formar lazos de integración entre individuos, objetos o ambientes. Tiene un diseño comprometido a la forma, función, material, etc.

- **Cultura:**

Conjunto de manifestaciones de religiosas, costumbres, conocimientos, comportamientos o características que se desarrollan en un grupo social por los individuos que lo conforman.

- **Conjunto Residencial:**

Es un concepto pensado de manera integral denominado así a una agrupación de residencias o viviendas ubicadas en una misma zona, manzana o calle y que comparten las mismas características físicas con ligeras variaciones también corresponden a un tipo de usuario en común. No guardan mucha distancia entre cada residencia.

- **Instituto Técnico Superior:**

Institución que forma a profesionales en campos diversos como ciencias, tecnología y artes. Esto aporta al individuo de manera que pueda integrarse y desenvolverse en la sociedad laboral y socialmente. Estas instituciones entregan títulos profesionales a nombre de la nación.

- **Entorno:**

Se le denomina a todo lo que rodea a una edificación, pueden ser espacios físicos o aspectos no visibles como el clima, este entorno debe de estar ligado directamente a la edificación que rodea. Éstos pueden contribuir a su vez a la integración social, cultural y entre las edificaciones.

9. METODOLOGÍA

9.1. Método

Esta investigación se enmarca dentro del enfoque cualitativo, ya que se van desarrollando supuestos a lo largo del proceso de investigación y se complementan debido a los datos que se fueron recolectando mediante las técnicas usadas como las entrevistas, fotografías, revisión de documentos, entre otros.

Y a su vez, se trata de una investigación descriptiva debido a que se definen los datos para un mejor análisis, esto quiere decir que la información es procesada, es exploratoria ya que

al comienzo se reúne la información que nos acerca al tema y nos permite tener una base para luego ahondar más y obtener posibles supuestos; además es interpretativa porque al tener la información se busca también entender el origen de los temas analizados y complementa a los otros tipo de investigación ayudando a generar conclusiones.

9.2. Secuencia lógica

Etapa I: Formulación del tema

En esta etapa se iniciará con la elección del tema, basados en intereses personales que puedan aportar a su vez a la sociedad. Ésta elección además está basada en información previa con la que se justificó el tema y su importancia a nivel nacional e internacional. Luego se definieron los objetivos generales y específicos que ayudan a tener un panorama más claro del tema, a manera de delimitación se formulan los alcances y limitaciones.

Esta parte concluye con la metodología para poder tener un orden en esta investigación que se podrá resumir en un esquema metodológico.

Etapa II: Estudio del tema

Esta fase empieza con el Marco Teórico que nos permitirá hacer un estudio de los referentes nacionales e internacionales para que sirvan de guía a la realización de este proyecto con la ayuda de conceptos claves que permitan un mejor análisis. Continuando con la recolección de información con los diferentes tipos de investigación como las encuestas, tesis, documentación, artículos de revistas, páginas web, libros, entre otros.

Los resultados de este tipo de investigación ayudarán en el análisis de las soluciones que fueron usadas en cuanto a lo espacial, componentes, servicios prestados, relación con el entorno y demás.

Esta etapa concluye con el procesamiento de todos los resultados y su uso en los criterios de

diseño que luego serán aplicados en el desarrollo del proyecto.

Etapa III: Propuesta

Este capítulo comienza con la programación arquitectónica que nos definirá los ambientes y las áreas del proyecto, se usarán los criterios de diseño basados en la etapa pasada. Finalmente se complementará la investigación con el desarrollo de los planos de arquitectura y las especialidades de instalaciones eléctricas e instalaciones sanitarias a nivel esquemático, además se planteará un tratamiento exterior que permita una integración cultural con la sociedad. Se finalizará con las vistas 3d que darán un acercamiento a cómo quedará el proyecto.

9.3. Técnicas de recolección:

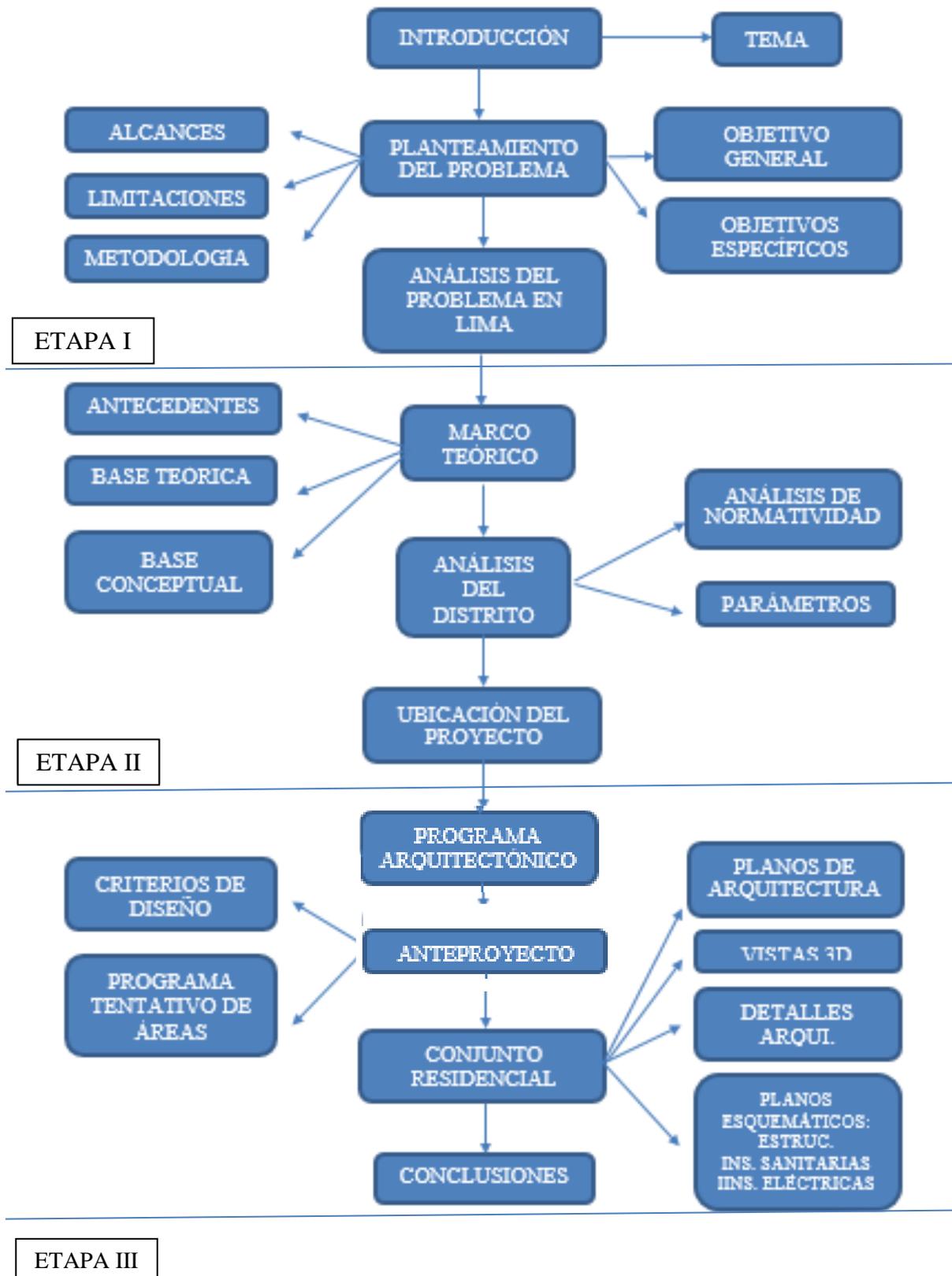
Luego de haber analizado los referentes nacionales e internacionales y observar sus errores y aciertos. Debido a esto se usarán las siguientes técnicas de recolección de información:

- Las entrevistas: Serán previamente estructuradas, con su respectiva herramienta en este caso con preguntas una guía de preguntas y conocer la situación del usuario objetivo.
- Observación: Servirá para evaluar los distintos aspectos, en cuanto a comportamiento, conducta, habilidades, entre otros, del usuario escogido, las herramientas usadas serán las fichas de observación.
- Encuestas: Ésta técnica ayudará a identificar variables y medir la relación entre ellos. Los instrumentos usados serán los cuestionarios.

TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	INSTRUMENTOS
ENTREVISTAS	GUÍA DE PREGUNTAS
OBSERVACIÓN	FICHA DE OBSERVACIÓN
ENCUESTAS	CUESTIONARIOS

Cuadro de técnicas de investigación, fuente propia.

9.4. Esquema de método



10. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS RESIDENCIAS ESTUDIANTILES A NIVEL MUNDIAL

Para tener un punto de partida sobre este tema, se debe conocer el origen de las primeras universidades que se remontan en la edad media en Grecia, China, India y Marruecos.

El primer arquetipo fue impuesto por el sistema caustral con las siguientes configuraciones: los monjes dormían en una larga sala en la parte superior de la edificación (torre de crucero), en uno de los extremos se tenía el ingreso al transepto, en el extremo opuesto se ubicaban el acceso a las letrinas por el suelo y por un acceso sencillo se ingresaba a los claustros. Esta configuración sería la base para las residencias estudiantiles futuras donde el transmisor de conocimiento (universidad) y residencia comparten un mismo espacio.

Luego empezaron las migraciones hacia Europa en busca de estudios con la aparición de la primera universidad en Bolonia, Italia que genera una base para el posterior florecimiento de residencias universitarias. Poco después en Inglaterra aparece el denominado college o colegios que posee una trama modular y se convierte en un arquetipo con una creciente unidad residencial. Así, a finales de la edad media existían 80 universidades en Europa.

A mediados del siglo XIV, se instalaron los primeros colegios dirigidos y ambientados específicamente para una vida universitaria en lugares como Bolonia, París, Toulouse, y Oxford.

Hubo diferencias entre los usuarios de estas residencias, ya que algunos estudiantes alquilaban los dormitorios a gente de la zona y esto causó algo de tensión entre ellos. Los estudiantes becados llamados boursiers, podían ser cameristas (con habitación individual) o porcionistas (con habitación compartida), después se unieron los martinets, que no eran parte de la institución, es decir no pernoctaban en ella pero si se vinculaban de alguna manera con ésta.

El surgimiento de nuevas universidades provocó grandes desplazamientos de estudiantes a que

se agrupaban por nacionalidades en hospitas, que eran residencias para estudiantes con recursos económicos escasos.

Posteriormente en España, específicamente Madrid, da a conocer la Ciudad Universitaria, que establece tres aspectos que clasifican a estas edificaciones:

- Urbanística: La implantación de un elemento residencial dentro del conjunto universitario.
- Edilicia: Influencia de las distintas corrientes europeas que fueron transmitidas.
- Social: Que toman las características de la escala humana como base de interacción entre la arquitectura y el usuario.

En 1925, aparecen las Ciudades universitarias (cité) que darían un gran cambio al concepto de residencia. Éstas empiezan por unir a los espacios residenciales en una misma zona integrándolos con la naturaleza a través de áreas para deportes, caminos de jardín, entre otros para llegar a tener así una convivencia entre los usuarios.

Llegando así a una evolución a través de la historia desde la creación de las primeras universidades hasta el aspecto arquitectónico que une el aspecto social con la parte académica y son tomadas con características del movimiento moderno.

11. OTROS TIPOS DE VIVIENDA PARA ESTUDIANTES EN EL PERÚ

En los años 20 en Perú durante el gobierno de Augusto B. Leguía, se tomaron ideas basadas en las configuraciones de otros países como Estados Unidos, pero fue hasta 1950 que se concretó la construcción en Lima regido por la Reforma Universitaria de Córdova, que sirvió para que exista democracia en las universidades.

Finalmente, durante el gobierno de Manuel Odría, específicamente en el año 1956, se construye lo que sería la primera Residencia para universitarios, que fue: La Ciudad Universitaria, de la

Universidad Nacional Mayor de San Marcos, pero sólo el primer pabellón y no fue hasta un año después que se culmina la construcción de los dos pabellones, que para ese entonces albergaba un total de 210 estudiantes.

- **RESIDENCIAS PÚBLICAS**

Residencia de la Ciudad Universitaria

Es la residencia de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM)

Construida en 1953 Distribuido en 5 plantas, está dividido en 2 pabellones. Uno alberga a un total de 408 estudiantes entre habitaciones dobles y triples y el otro, 507 alumnos, ambos con servicios higiénicos compartidos, tareas de limpieza realizadas por alumnos, ambientes comunes para estudio y esparcimiento de los estudiantes, generando así un nivel de interacción entre los mismos (Fuente: www.unmsm.edu.pe).

Residencia Universitaria de la Universidad Nacional de Ingeniería

Al igual que la Ciudad universitaria de la UNMSM es de tipo pública y sus residentes postulan para poder obtener los cupos que se otorgan para acceder a los beneficios que brindan, donde son considerados dos aspectos: el nivel económico y el rendimiento académico de los postulantes. Ésta brinda servicios muy parecidos a la anterior y también está compuesta por dos pabellones: el P y M (Fuente: www.uni.edu.pe).

- **RESIDENCIAS PRIVADAS**

En el Perú, debido al incremento de universidades en los últimos años, aumentó la demanda de estudiantes en búsqueda de viviendas, ya sean departamentos, habitaciones o casas, alquiladas o propias, compartidas o personales. Estos arriendos por lo general están ubicados muy cerca a los centros de estudios y sus precios de alquiler son proporcionales a la cantidad de servicios

que se brinden, el área del espacio, la ubicación, entre otros factores.

En la actualidad, se ven muchos los casos de viviendas particulares que alquilan espacios completos o habitaciones para ser habitadas por estudiantes temporalmente, esto en mayor proporción, también se encuentran los departamentos propios, dónde el estudiante habita sin su familia.

En el primer caso, las viviendas que prestan estos servicios no están ambientadas para ser residencias estudiantiles, sólo cumplen la función de pernoctar y en algunos casos brindan al usuario alimentos, servicio de internet, cable y los servicios básicos como luz y agua. Por lo general estos espacios pueden alquilarse entre varios estudiantes, compartiendo así gastos y en algunos casos reduciendo el tiempo de viaje entre su hogar y el centro de estudios (fuente propia).

12. LA RESIDENCIA ESTUDIANTIL Y SU CARÁCTER CULTURAL

La Residencia de Estudiantes, viendo en tiempos pasados, fue la culminación y el centro más emblemático del proyecto de transformación social que se dio mediante el sistema educativo, y fue a su vez, en donde se desarrolló el espacio cultural más importante.

La revolución industrial y las revoluciones liberales en la mayor parte de los países de Europa, el incremento de la sociedad en grandes masas, la evolución científica, el desarrollo de ciencias sociales, que priorizaron al hombre en la historia, son algunos de los factores que generaron condiciones culturales y socio-políticas, y ayudaron a crear conciencia de éstas mismas.

La meta de toda sociedad es poder lograr tener un sistema educativo de calidad, esto involucra fomentar el aprendizaje y la investigación; y que el estudiante tenga un buen desempeño académico. Para lograr esto, se concluyó que, es necesario que exista en la vida del estudiante

el desarrollo de actividades extracurriculares tales como el deporte, conferencias, arte, cultura, entre otros. Ya que éstas llevarán al estudiante a involucrarse social y culturalmente.

Estas actividades integradoras, no pueden estar en un mismo plano con las actividades académicas, pues sólo son un complemento a la educación implantada.

Existen factores que involucran esta integración de estudiantes como lo son: El estudiante mismo, sus intereses personales, su personalidad; La institución, recursos, ambientes, actividades que brindan, recursos; y el entorno, contexto educativo y cultural, su familia, amistades entre otros.

Se puede concluir que, este aspecto socio cultural debe darse en esta etapa de vida estudiantil, ya que contribuye a la formación profesional del estudiante y lo orienta al mundo laboral debido a que fortalece el aspecto de la relación con otras personas, el trabajo en equipo, básicamente su desarrollo personal y su formación integral.

Además al realizar estas actividades fuera del área netamente académica lo ayuda a una distracción sana para reducir niveles de estrés o ansiedad y hacer que pueda desempeñar mejor sus deberes estudiantiles. Quizás el único aspecto negativo que se puede observar es la inversión de tiempo y la dedicación para la realización de estas actividades ya que cubre horarios en los que se pueden realizar otras, pero con una buena organización, puede no considerarse un problema.

13. PERFIL DE USUARIO

Principalmente se debe entender que los estudios superiores contribuyen al desarrollo del país en el fomento democrático (Valero y Van Reenen, 2016) y es un reto para la instituciones fomentar la participación activa de los estudiantes por querer lograr una integración con la sociedad, de manera que genere un impacto en ésta de manera consciente e interesada por este mismo entorno.

Son una nueva generación que, en muchos de los casos, representan a los primeros en acceder a una educación superior en su familia, debido principalmente a dos causas: las migraciones en su familia y el historial educativo de las mismas.

El estudiante de nivel superior de hoy en día en el Perú, se trata de jóvenes en su mayoría entre los 15 y los 29 años de edad y en su mayoría pertenecen al nivel socioeconómico C de las zonas Este y Norte de Lima (IPSOS APOYO, 2017). En cuanto a la situación en el país, existen alrededor de 800 000 egresados de los cuales el 40% (320 000) estudian en Lima, y un 70% de la totalidad de estudiantes ha nacido en Lima, por lo que existe un 30% (240 000) de alumnos entre extranjeros y los que inmigran de otras provincias que son el público al cuál se enfocará en su mayoría este trabajo, pues tienen una necesidad mayor de vivienda al ser inmigrantes y estar lejos de sus hogares (Fuente: Censo Universitario 2010 INEI).

14. ANÁLISIS DEL DISTRITO

14.1. Reseña Histórica Del Distrito De Los Olivos

Los Olivos es uno de los ocho distritos que conforman Lima Norte y uno de los más poblados de la capital, creció en paralelo con el hallazgo de monumentos arqueológicos que fueron parte del desarrollo de esta parte de Lima.

Debido a la gran demanda comercial internacional, entre los años 1920 y 1945 se activaron nuevamente las vías del ferrocarril que iba de Lima a Ancón, la cual fue fortalecida por la actividad agrícola, debido a la llegada de inmigrantes chinos y japoneses. Esta red desapareció totalmente entre los años 1958 y 1965, producto de esto se dio lo que hoy conocemos como la carretera Panamericana Norte.

A partir de la segunda mitad del siglo XX existió un gran proceso de urbanización en Lima

debido las migraciones internas, producto de la industrialización que se llevó a cabo. Entre los años 40 y 60 al norte de Lima, se dieron muchas invasiones en las tierras agrícolas y esto trajo la aparición de barriadas o barrios marginales en lo que ahora conocemos como los distritos de San Martín de Porres, Independencia y Comas.

Como se sabe, a finales de los años 50 se dieron las invasiones de sectores públicos y privados y durante ese tiempo el distrito de los Olivos perteneció a San Martín de Porres. Pero en 1989 por razones como la diferencia territorial, que hicieron segregaciones económicas y sociales, además de que la municipalidad del distrito no resolvía algunos conflictos que se dieron con las invasiones en cuanto a ventajas comparativas que se daban en sus suelos, por lo que los lugareños decidieron buscar la autonomía y finalmente se separó de San Martín de Porres.

Siguiendo en las épocas entre los 60 y 80, emergieron áreas los sectores urbanos que se consolidaron en los Olivos, estaban establecidos como viviendas y contaban con servicios públicos, servicios como agua, alcantarillado, electricidad y desagüe. Pero también quedaron zonas excluidas que pertenecían a la zona industrial del distrito, delimitado por la av. Naranjal, av. San Bernardo, carretera Panamericana Norte y la av. Gerardo Unger, entre asentamientos humanos, asociaciones de vivienda y urbanizaciones.

Los elementos estructurales como los históricos, económicos, culturales y geográficos ayudaron por ejemplo a la integración con la zona industrial, en este caso mediante ejes viales que a su vez están conectados por subterráneos y puentes peatonales contribuyendo así al crecimiento urbano de Lima Norte.

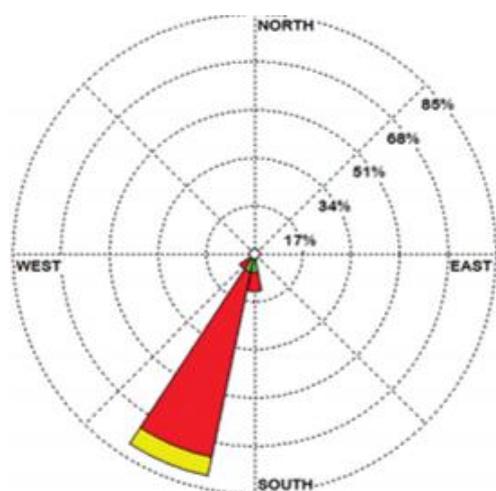
En los años 90, debido a este proceso de urbanización, se iniciaron cambios de uso de suelo, en el caso del tipo de uso industrial, pasó a ser comercial y esto llevó como consecuencia a que emergieran y prosperaran las pequeñas y micro industrias, que además generó un crecimiento ordenado en el distrito y a su vez lo posicionó en una clase media económicamente.

En la actualidad los Olivos está conformado por 34 urbanizaciones, 37 asentamientos humanos,

13 cooperativas de vivienda y 31 asociaciones de vivienda que cuentan favorablemente con una geografía plana, destacan además en mayor cantidad los inmigrantes provenientes del norte del país (Piura, Lambayeque, La libertas, Ancash y Cajamarca).

14.2. Datos del distrito de los olivos

- Ubicación: Se encuentra en la parte central del Norte de Lima.
- Área territorial: 18 kilómetros y 250 metros cuadrados.
- Límites distritales:
 - Por el Norte: Puente Piedra.
 - Por el Este: Independencia y Comas.
 - Por el Oeste: San Martín de Porras.
 - Por el Sur: San Martín de Porras.
- Tipo de suelo: Granular fino y arcillosos.
- Hidrografía: El río Chillón en su límite norte, separa a Los Olivos del distrito de Puente Piedra.
- Vientos: dirección del viento del sur oeste al nor este con una velocidad de 3m/s.



- Temperatura:
 - Máxima: 30° en verano.
 - Media: 22°
 - Mínima: 14° en invierno.
- Humedad: la humedad promedio es de 86%, pero puede llegar hasta un 95% en invierno debido a la presencia de neblina.

14.3. Población del distrito

Estas son algunas características de la población de Los Olivos:

- En la actualidad los Olivos cuenta con una población de 325 000 habitantes.
- El grupo de pobladores entre los 15 y 30 años es el predominante (aproximadamente un tercio de la población), por lo que se le puede denominar un distrito de población joven (fuente INEI).
- La densidad poblacional es de 17000 hab./km² teniendo en gran parte a inmigrantes que reproducen su cultura mediante manifestaciones (religiosas, costumbres, bailes,



comidas, etc.).

El terreno se encuentra en una zona donde la densidad por manzana oscila en el rango de 100 a 500 personas. Gracias al mercado Unicachi se da una importante acumulación poblacional de consumidores cautivos.

● Mercado Unicachi

Gráfico de la población por manzana, elaboración propia.

14.4. Nivel socioeconómico de la población zonal

El sector Lima Norte ha crecido notablemente en los últimos años, debido a su incremento en el aspecto económico. En este distrito se han formado estratégicos ejes, en donde se ha desarrollado el comercio, ubicados en la Panamericana Norte, la avenida Angélica Gamarra, avenida Tomás Valle y la avenida Universitaria.

El distrito cuenta con un promedio de 11500 establecimientos pertenecientes al grupo de la PYMES, éstas representan a un 18% del total de Lima Norte y se ubica en el tercer puesto después de Comas y San Martín de Porras respectivamente, en donde destaca el rubro de comercio menor como restaurantes y bodegas.

En los Olivos, las zonas mejor posicionadas para el aspecto comercial son las cercanas al municipio (av. Las Palmeras y Carlos Izaguirre).

Según la encuesta Lima Como Vamos, realizada en el 2015, este distrito es el sexto al cual las personas se dirigen como destino por motivos laborales y educativos. La densidad empresarial del distrito de los Olivos en el 2015 fue de 2075 empresas por km² o lo que equivale a 102 empresas por cada mil habitantes.

También cabe resaltar el aspecto comercial que se da en la zona industrial de los Olivos, en donde resaltan el parque industrial, Molitalia y Naranjal que además de ser productoras brindan experiencia laboral para las personas. También se vio un alza en cuanto al sector socio económico ya que se pasó del C y D hasta el B y C.

A pesar de lo antes mencionado existe también un porcentaje preocupante de pobreza extrema, alrededor del 20% de la población está incluida en este grupo, pero la municipalidad está tomando con apremio la lucha contra la pobreza, discriminación y el deterioro del medio ambiente.



El gráfico muestra el nivel socioeconómico de la población en un radio de 1 km y el nivel predominante es el C.

PERFIL POBLACIONAL		
NSE	POBLACIÓN	%
B	1,158	2.18%
C	36,626	69.02%
D	14,380	27.10%
E	903	1.70%
TOTAL	53,067	100%

Gráficos del nivel socio-económico de la zona. Fuente propia.

14.5. Encuesta al estudiante

Se realizaron 50 encuestas entre estudiantes universitarios y de institutos superiores de los Olivos (entre la Universidad Cesar Vallejo, Telesup y la Universidad Peruana del Norte) para así tener un indicativo de las necesidades y preferencias los usuarios a los que va dirigido este proyecto. Además serán tomadas en cuenta las respuestas de los alumnos para las consideraciones del proyecto y crear ambientes adecuados para los mismos.

Del resultado de las encuestas se llegaron a las siguientes conclusiones:

- La edad promedio del estudiante es de 20 años.
- Un 35% reside en Lima por motivos de estudios.
- Los estudiantes tardan entre 45 minutos y 1 hora desde su residencia hasta su centro de estudios, principalmente por el tráfico generado en la Panamericana Norte.
- El 30% reside en un lugar alquilado y cuentan con servicios básicos (agua y luz).
- El 20% cuenta con baño compartido, el 60% cuenta con servicio de internet y el 10% tiene un comedor común.
- Un 30% de los estudiantes posee un ambiente (escritorio) adecuado para realizar sus deberes de estudiantes y el 35% cuenta con una lavandería incluida en su residencia.
- Un 18% de los encuestados comparte su estancia con más personas.
- El 70% de estudiantes no cuenta con una movilidad propia, por lo que optan por medios públicos de transporte, en su mayoría (micro buses).
- Un 60% practica diferentes deportes en su tiempo libre.

c) ¿Cuentas con baño propio?

SI	NO
----	----

d) ¿Tienes servicio de internet?

SI	NO
----	----

e) ¿Tienes un comedor común?

SI	NO
----	----

f) ¿Cuentas con lugares acondicionados para realizar tus labores estudiantiles?

SI	NO
----	----

g) ¿Tienes lavandería?

SI	NO
----	----

h) ¿Compartes tu estancia con más personas?

SI	NO
----	----

4. ¿Cuentas con movilidad propia?

SI	NO
----	----

¿Qué medio de transporte usas para llegar a tu centro de estudios?

5. ¿Realizas actividades deportivas, artísticas, etc. en tus tiempos libres?

SI	NO
----	----

15. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

15.1. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El inmueble se ubica en la cuadra 71 de la Av. Alfredo Mendiola, frente al Ovalo Infantas, en la intersección de la Av. Alfredo Mendiola, que es una vía auxiliar de la carretera Panamericana Norte y la Av. 2 de octubre. A través de la carretera Panamericana Norte, se recorre la ciudad de Lima de Norte a Sur y viceversa.

Las avenidas mencionadas soportan transporte público, privado y de carga. Pese a que no esté considerado dentro del cuadro de usos compatibles referidos al comercio, se tiene que tomar en cuenta que esta actividad tiene una perspectiva comercial ya que al final las residencias dentro del edificio serán alquiladas y en algunos casos se tendrá que cobrar por los servicios adicionales al usuario externo para poder generar un edificio autosustentable.

El edificio tendrá una identidad de residencia con componentes culturales y educativos orientado a la comercialización de estos servicios sin perder la esencia integradora con el distrito gracias al aporte gratuito de algunos espacios abiertos para del desarrollo social, por ejemplo en casos de residencias estudiantiles en el extranjero son consideradas como una inversión debido a su posterior arrendamiento.

Al ser un proyecto de uso tan particular resulta meticulosa su ubicación si consideramos estrictamente el uso de suelo que la municipalidad designa, aunque éste acaba siendo una amalgama de usos compatibles referidos al comercio y adicionalmente por las condiciones favorables ya expuestas anteriormente, se considera la posición más idónea para una propuesta de esta magnitud además de tener un equipamiento bastante favorable.

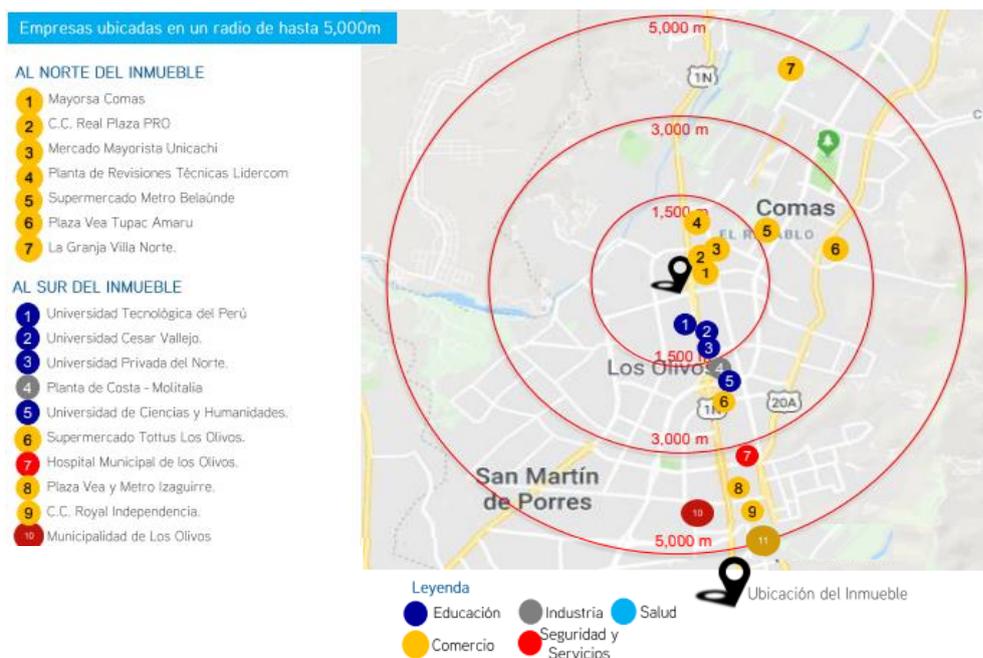
El entorno inmediato del terreno escogido es en su mayoría residencias de densidad media, adicionalmente al sector educativo también cuenta con comercio zonal en los lotes que colindan con las avenidas, existiendo también inmuebles aledaños destinados a múltiples usos,

considerándolos como generadores de valor comercial .

Además, el intercambio vial 25 de Enero, ha mejorado la exposición y accesibilidad del inmueble, disminuyendo el tiempo de llegada desde la zona sur, también se proyectara la realización de 2 intercambios viales, los cruces de la Panamericana Norte con la segunda entrada de Pro y con la Av. Trapiche.

15.2. EQUIPAMIENTO ZONAL

Al ver el análisis zonal, se observa lo positivo del lugar ya que existe un equipamiento variado que coloca a este sector en una posición con potencial para la realización del presente proyecto Equipamiento en un radio de 5km al terreno



EDUCACIÓN

- 1 Universidad Tecnológica del Perú
- 2 Universidad Cesar Vallejo.
- 3 Universidad Privada del Norte.
- 4 Universidad de Ciencias y Humanidades.

SALUD

- 1 Hospital Municipal de los Olivos

SEGURIDAD

- 1 Comisaria de PRO.

COMERCIO

- 1 Mayorsa PRO
- 2 C.C. Real Plaza PRO
- 3 Mercado Mayorista Unicachi
- 4 Complejo Comercial Unicachi.
- 5 Tottus Los Olivos

INDUSTRIA

- 1 Planta Yobel.
- 2 Planta Algodón Sydney.
- 3 Planta Molitalia "Costa"
- 4 Planta Yichang
- 5 Planta Baterías Etna.

Gráficos del equipamiento urbano aledaño al terreno. Fuente propia / google maps.

15.3. UNIVERSIDADES E INSTITUTOS DE NIVEL SUPERIOR DENTRO DE LA ZONA

15.3.1. Universidades

Listado de universidad de Lima Norte

TIPO	INSTITUCIÓN	UBICACIÓN
	Universidad Privada Telesup	Av. 28 de Julio 1056, Cercado de Lima
	Universidad Autónoma Municipal	Jr La Unidad 7849, Los Olivos
	Universidad Católica Sedes Sapientiae	Esquina Constelaciones y Sol de Oro S/N, Urbanización Sol de Oro, Lima
	Universidad de Ciencias y Humanidades	Av. Universitaria 5175 - Los Olivos
	Universidad Privada Cesar Vallejo	Av. Alfredo Mendiola 6232, Los Olivos
UNIVERSIDAD PRIVADA	Universidad Privada del Norte	Av. Alfredo Mendiola 6062, Los Olivos
	Universidad San Ignacio de Loyola	Av Industrial 3458, Independencia
	Universidad San Juan Bautista	Av. Carlos Izaguirre 216, Independencia
	Universidad San Andrés	Los Andes, Independencia
	Universidad Continental	Av. Alfredo Mendiola 3485, Distrito de Lima
	Universidad Peruana Cayetano Heredia	Av. Honorio Delgado 430, San Martín de Porres
	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas	Independencia
	Universidad Tecnológica del Perú	Panamericana Norte, Av. Alfredo Mendiola 6377, Los Olivos
	Universidad Inca Garcilaso de la Vega	Jr.César Vallejo 881, Los Olivos

Se observa que existen 14 universidades privadas en el sector Lima norte, de las cuales 3 son las de mayor postulación a nivel nacional y la mayor concentración de éstas se da en los Olivos.

15.3.2. INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR

Listado de institutos superiores.

TIPO	INSTITUCIÓN	UBICACIÓN
	SISE	Av Industrial 3728, Independencia 15311
	CESCA	Av. Globo Terráqueo 3367, Los Olivos
	IDATUR	Av. Perú 2364, SMP
	SENATI	Av. Globo Terráqueo 34540, Independencia
	CERTUS	Jr. Cajahuamán N° 863 - Urb. El Trébol, Los Olivos
	Toulouse Lautrec	C. C. Plaza Norte (3° piso - junto al teatro)
INSTITUTO PRIVADO DE EDUCACIÓN SUPERIOR	Instituto Superior Tecnológico Privado Latino	Av. Antunez de Mayolo 913, Los Olivos
	Instituto Paulo Freire	Calle 3 C, Comas
	Instituto San Pablo	Av. Carlos Izaguirre 159, Independencia
	Columbia	Los Olivos 174, Av. Angélica Gamarra 160
	Cybertec	Av. Carlos Izaguirre 233, Independencia
	ITAE – Instituto Técnico de Administración de Empresas	Los Olivos 15302
	Instituto Tecnológico de la Producción	Carretera a Ventanilla KM 5.2
	IDAT	Av. Tomas Valle 1075
	INTECI Instituto de profesiones empresariales	Av. Antunez de Mayolo 902, Los Olivos
	SENCICO	Av Alfredo Mendiola 4203, Los Olivos
	Avansys	Av. Universitaria 2202, Los Olivos
	Instituto Superior Tecnológico CEPEA	Jr. Salaverry 3606, Los Olivos.
	Computron	Pje. Francisco Ayarza 180
	AMAUTA	Av. Alfredo Mendiola 8071
	PERUANO DE TURISMO	AVENIDA ALFREDO MENDIOLA 6319
	SELENE	AVENIDA CARLOS IZAGUIRRE 932
	IEST DE GASTRONOMIA MARCELINO PAN Y VINO	JIRON PARIAHUANCA 940
	ISHOTUR Privada	CALLE FAUSTINO MALDONADO 265

Fuente: Autoría propia. Existen 24 institutos tecnológicos superiores que en un 60% se sitúan en los Olivos.

15.4. ACCESIBILIDAD

El inmueble está ubicado en la intersección de la avenida Alfredo Mendiola, que es una vía auxiliar a la carretera Panamericana Norte, y a la avenida Dos de Octubre.

A través de la carretera Panamericana Norte se puede recorrer la ciudad de Lima de norte a sur y viceversa, es una vía rápida que va desde Santa Anita hasta Ancón pasando por 12 distritos con una longitud de 44 kilómetros.

Las avenidas antes mencionadas soportan transporte público, privado y de carga.



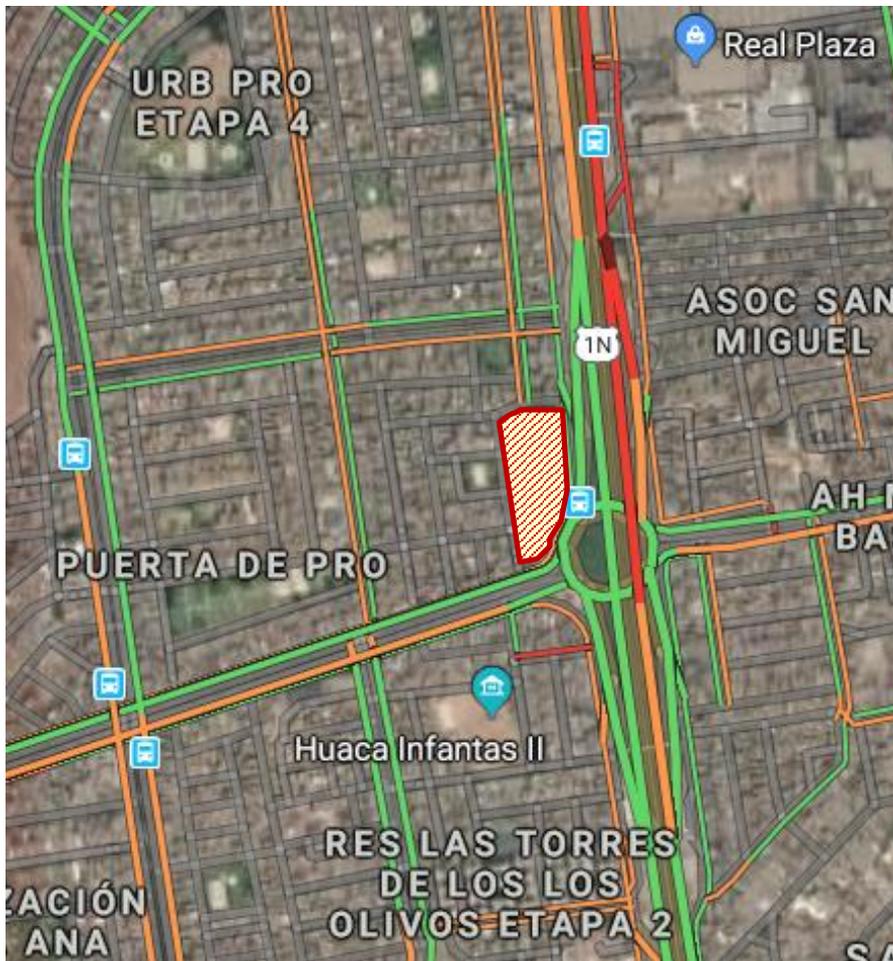
TERRENO



DIRECCIÓN DE VÍAS

Fuente propia.

15.5. FLUJO DE VÍAS



 TERRENO ESCOGIDO

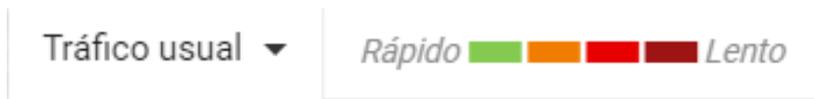


Gráfico del flujo vehicular. Fuente google maps.

15.7. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL TERRENO



MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE
LOS OLIVOS

GERENCIA DE GESTIÓN URBANA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
CATASTRO Y PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0709-2017 MDLO/GGU/SGOPCPU.

SOLICITANTE : ENEL DISTRIBUCION S.A.A.

EXPEDIENTE : E-21534-2017.

La Gerencia de Gestión Urbana, por medio de la Sub-Gerencia de Obras Privadas Catastro y planeamiento urbano **CERTIFICA**: Que el Lote único ubicado en Areas N° 1-2-3 Parcela 10368 que formó parte del Lote C Fundo Santa Luzmila - Los Olivos - cuenta con los siguientes Parámetros Urbanísticos Edificatorios:

ITEM	NORMAS TÉCNICAS	ORD. N° 1015-2007-MML
1	ÁREA TERRITORIAL	DISTRITO DE LOS OLIVOS
2	ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	I
3	ZONA	COMERCIO ZONAL
4	USOS PERMISIBLE COMPATIBLE	CZ (3)
5	USOS	COMERCIO (Ord. 1015-07/MML)
6	DENSIDAD NETA Y BRUTA	(1)
7	AREA DEL LOTE NORMATIVO- MIN. (M2)	EXISTENTE SEGÚN PROYECTO
8	FRENTE NORMATIVO- MIN. (ML)	(1)
9	COEF. MAXIMO DE EDIFICACIÓN	(1)
10	PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE	NO EXIGIBLE (4)
11	ALTURA MÁXIMA PERMISIBLE	5 PISOS (2)
12	RETIRO MUNICIPAL	1.50 ML-CALLE/JR/PSJE 3.00 ML -AVENIDAS
13	ALINEAMIENTO DE FACHADA (6)	-----
14	ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	1C/50 M2 (5)
	OTROS PARTICULARES	----
15	TÉRMINO DE VIGENCIA	NOVIEMBRE DEL 2020

(1) En los parámetros no se indica la densidad, el coeficiente de edificación ni el frente normativo por cuanto no han sido considerados en la Ord. 1015-2007/MML

(2) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a parques y Avenidas con anchos mayores de 20 ml

(3) Uso residencial compatible RDA-RDM. Se permitirá utilizar hasta el 100 % del área de los lotes comerciales para uso residencial

(4) No exigible para uso comercial. Los Pisos destinados a Vivienda dejarán el área libre que se requiere el uso residencial compatible

(5) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se registrará por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente. (IV.1.8.2.)

(6) Alineamiento de fachada será lo establecido por el plan Vial de Lima Metropolitana.

Resolución Sub Gerencial N° 086-2015 MDLO-GDU-SGPCPU.

Por lo tanto, se extiende el presente certificado en conformidad con lo establecido en la Ley N° 29090, así como lo establecido por la Ordenanza N° 1015-07-MML, publicada el 14-05-2007, para los fines pertinentes.

Los Olivos 22 de Noviembre del 2017.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
CATASTRO Y PLANEAMIENTO URBANO

Arq. IGOR PARRAGUIRRE LAZARO
SUB GERENTE (e)

15.8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Zonificación: Comercio Zonal (CZ)

Usos Compatibles:

- Comercio general.
- Educación superior.
- Industria.
- Residencial de Densidad Alta (RDA).
 - Altura Máxima: 7 pisos.
 - Área libre: 40%.

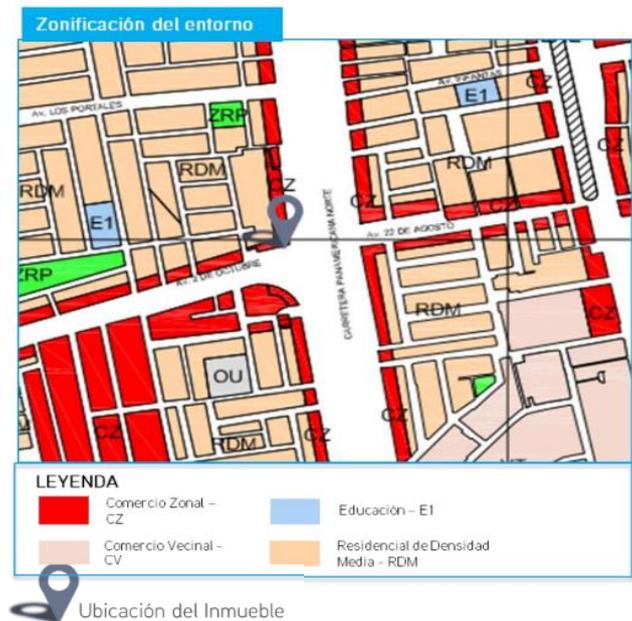


Gráfico de la zonificación del entorno. Fuente propia.

16. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

16.1. ASPECTOS RELEVANTES

El terreno, que cuenta con un área de 10 920,38 m² fue escogido por que está ubicado en un lugar privilegiado en cuanto a accesibilidad, ya que aunque se encuentre en la zona comercial de los Olivos, tiene usos compatibles con comercio en general, educación superior, residencial de densidad alta (RDA). Además está ubicado en el cruce de dos avenidas importantes: Avenida Alfredo Mendiola (auxiliar de la Panamericana Norte) y la Avenida 2 de Octubre. También tiene como factor positivo que en un radio de 5 kilómetros están ubicadas universidades, comercio y seguridad que aportaran para el desarrollo del proyecto al cual está

enfocado esta tesis.

Otro aspecto a considerar son los parámetros urbanísticos que nos permite llegar a una altura máxima de 7 pisos y un área libre mínima del 40%, permitiendo así un desarrollo accesible del proyecto.

16.2. CRITERO NORMATIVO

REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Es el conjunto de normas que se requieren al realizar cualquier tipo de diseño y ejecución de edificaciones y habilitaciones urbanas a nivel nacional, el cual tiene como objetivo garantizar la calidad y confort. Estas normas dictan las responsabilidades y derechos de las personas involucradas en el proceso edificatorio.

Las normas impuestas deben ser de carácter obligatorio tanto en el sector público y privado; además contribuyen con el crecimiento formal del lugar.

- **NORMA A. 010 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

Esta norma establece los criterios y requerimientos mínimos de diseño en las edificaciones para lograr alcanzar una respuesta funcional y estética de calidad. Dentro de estas normas se tomaron en cuenta para la realización del proyecto las siguientes especificaciones:

- Dimensiones mínimas de los ambientes.
- Accesos y pasajes de circulación.
- Circulación vertical, aberturas al exterior, vanos y puertas de evacuación.
- Requisitos de ventilación y acondicionamiento ambiental.

- Estacionamientos.

- NORMA A. 070 COMERCIO

Es la norma que brinda las especificaciones necesarias para edificaciones destinadas a brindar servicios de comercialización al público. Este proyecto posee zonas de comercio que fueron resueltos en base a los siguientes puntos de esta norma:

- Locales comerciales individuales (tienda independiente, restaurante, cafetería, locales bancarios y de intermediación financiera, locales de recreación y entretenimiento y tienda de autoservicio).
- Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
- Características de los componentes.
- Dotación de servicios.
- Estacionamientos.

- NORMA A.080 OFICINAS

La siguiente norma va dirigida a toda edificación de carácter público y privado que brindan servicios administrativos, financieros, de gestión y afines.

Basadas en los requerimientos de esta norma se logró resolver el sector administrativo del proyecto. Los puntos que se tuvieron en cuenta fueron los siguientes:

- Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
- Características de los componentes.
- Dotación de servicios.

- NORMA A. 100 RECREACIÓN Y DEPORTES

Esta norma brinda los requerimientos necesarios para que se puedan desarrollar las actividades recreativas y deportivas de manera efectiva, pueden ser eventos deportivos, presentaciones artísticas y afines.

Los requerimientos usados en el proyecto sobre esta norma, son los siguientes:

- Aspectos generales
- Condiciones de habitabilidad.

- NORMA A. 120 ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES

La presente norma brinda las especificaciones técnicas y condiciones necesarias para el desarrollo adecuado de una edificación que logre ser accesible para personas con discapacidad y adultos mayores, además estas normas serán de carácter obligatorio para edificaciones que brinden servicios al público, ya sea del sector público o privado.

En el proyecto, las especificaciones técnicas usadas son las siguientes:

- Condiciones generales.
- Rampas.
- Pasajes y circulación.
- Mobiliarios.
- Estacionamientos.
- Señalización.

- **NORMA A. 130 REQUISITOS DE SEGURIDAD**

La siguiente norma brinda los requisitos necesarios para tener un adecuado sistema de prevención de siniestros y seguridad con el fin de salvaguardar las vidas humanas y proteger la continuidad de la edificación misma.

Para el presente proyecto se tomaron en cuenta los siguientes aspectos de la norma:

- Puertas de evacuación.
- Medios de evacuación.
- Señalización de seguridad e iluminación de emergencia.
- Sistemas de detención y alarma contra incendios.
- Suministro de agua contra incendios.

16.2.1. Cálculo de estacionamientos

Restaurante: 1 estac. Por cada 20 personas para el público y para empleados.

Auditorio: 1 estac. Por cada 20 asientos para el público y para empleados.

Área deportiva: 1 estac. cada 25 personas para el público y para empleados.

Administración: 1 estac. cada 15 personas para el personal y 1 estac. cada 10 personas para el público.

Residencia: No existe dentro del reglamento una norma específica para este uso, por lo que se tomarán en cuenta las normas dadas para un hotel 3 estrellas que se asemejan al proyecto: El número de estacionamientos será igual al 20% del total de habitaciones, en este caso éstos serán usados en su mayoría para visitantes.

16.3. CRITERIO ANTROPOMÉTRICO

En este proyecto, los espacios desarrollados se basaron en dimensiones propuestas por trabajos

referenciales y contrastadas con las existentes en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). Además fueron tomadas en cuentas las medidas antropométricas mostradas en el libro: “Las dimensiones humanas en los espacios interiores” (Julios Panero, 1979).

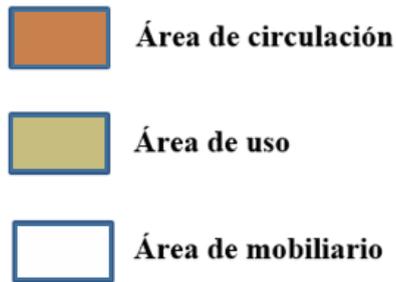
16.3.1. Zona Privada

- Habitación Individual:

USUARIO	Estudiante		
NECESIDAD	AMBIENTE	MOBILIARIO	ÁREA TOTAL
Dormir	Habitación Individual	1 Cama	27 m ²
		1 Escritorio	
Relajarse		1 Ropero	
		1 Inodoro	
Estudiar		1 Ducha	
		1 lavabo	
Cocinar		1 lavadero	
		1 cocina	
		1 refrigeradora	



Imagen habitación simple, fuente propia.



- Habitación Doble:

USUARIO	Estudiante		
NECESIDAD	AMBIENTE	MOBILIARIO	ÁREA TOTAL
Dormir	Habitación Doble	2 Camas	27 m ²
		2 Escritorios	
1 estante			
Relajarse		2 Clósets	
Estudiar		1 Inodoro	
		1 Ducha	
		1 lavabo	

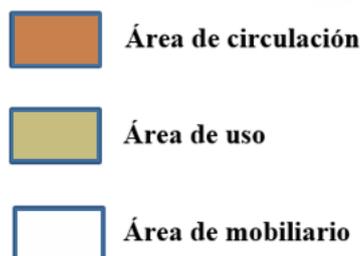
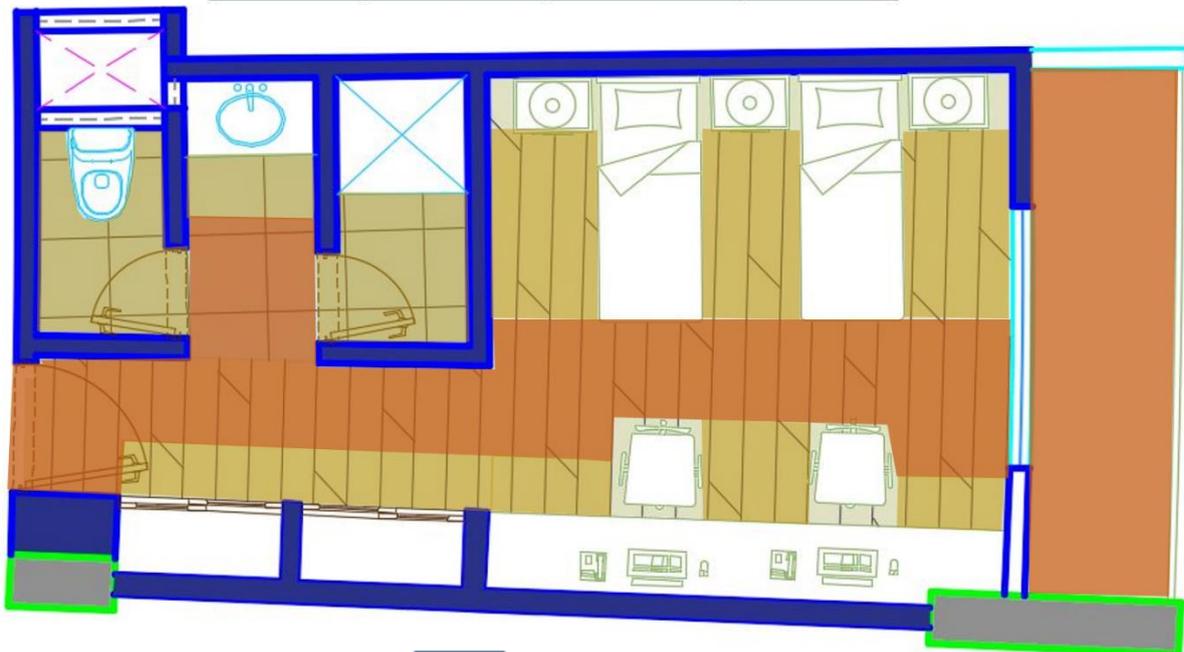


Imagen habitación doble, fuente propia

- Habitación Triple:

USUARIO	Estudiante		
NECESIDAD	AMBIENTE	MOBILIARIO	ÁREA TOTAL
Dormir	Habitación Triple	3 Camas	35 m ²
Relajarse		3 Escritorios	
		3 Clósets	
Estudiar		1 Inodoro	
		1 Ducha	
		2 lavabos	



- Área de circulación
- Área de uso
- Área de mobiliario

Imagen habitación triple, fuente propia.

16.4. CRITERIO AMBIENTAL

Para este proyecto se usaron criterios que ayuden brindar funcionalidad y un mayor confort al usuario, todo sin tener un impacto negativo con el entorno inmediato sino más bien que genere un aporte tanto económico como social y cultural al integrarlo de manera armoniosa.

La forma y ubicación del proyecto se regirán en base a datos recolectados de la zona como la dirección del viento, impacto solar, vegetación, relación con el entorno, impacto, entre otros criterios.

En el caso del impacto solar, éste se consideró para permitir que los volúmenes reciban luz solar dando prioridad a las viviendas, espacios recreacionales, comedor y áreas comerciales.

En cuanto a los vientos, que tienen dirección sur oeste hacia nor este, se propusieron volúmenes que amortigüen la intensidad del viento de manera directa y se distribuya de mejor manera por todos los ambientes.

16.5. CRITERIO ECONÓMICO

Los montos tomados en cuenta para este proyecto son referenciales basados en proyectos realizados (experiencias personales) y en información recolectada en lugares cercanos al terreno escogido contrastados con presupuestos de maestros contratistas de la zona.

Además los montos incluyen la mano de obra, los materiales y gastos administrativos.

- Valor promedio del m² de terreno (en un radio de 500 m): \$ 1, 250.00 (dólares americanos).
- Valor promedio del proyecto por m²: \$ 800.00 (dólares americanos).
- Valor promedio por m² de obra civil: S/. 800 (nuevos soles).

16.6. CUADRO DE ÁREAS

ZONA	ESPACIO	AMBIENTE	NIVEL	Nº AMB.	ÁREA AMB.	ÁREA PARCIAL	AFORO	ÁREA CONSTRUID	ÁREA TECHADA	ÁREA LIBRE	ÁREA TOTAL TERRENO
ÁREA DE ACCESO	CASETA DE SEGURIDAD	CASSETAS SECUNDARIAS	1	5	14.00 m2	86.70 m2	8				
		OFICINA PRINCIPAL	1	1	16.70 m2		3				
	SERVICIOS HIGIÉNICOS PÚBLICOS	SERVICIOS HIGIÉNICOS PUBLICO 1	1	1	51.50 m2	107.50 m2	12				
		SERVICIOS HIGIÉNICOS PUBLICO 2	1	1	56.00 m2		12				
	HALL DE ACCESO	HALL DE ACCESO	1	3	45.00 m2	135.00 m2	15				
		HALL SECUNDARIO	1	1	26.00 m2	26.00 m2	3				
	ESTACIONAMIENTOS	ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO	1	32	12.50 m2	400.00 m2	-				
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS TECHADOS		S	62	12.50 m2	2437.00 m2	-					
SERVICIOS	CUARTO DE SERVICIOS	CUARTO DE BOMBAS	S	1	33.50 m2	33.50 m2	1				
		CISTERNA CONTRA INCENDIOS	S	1	54.00 m2	54.00 m2	1				
		CISTERNA CONSUMO DIARIO	S	1	50.50 m2	50.50 m2	1				
		GENER. ELEC.	S	1	17.30 m2	17.30 m2	1				
		CUARTO DE TABLEROS	S	1	12.30 m2	12.30 m2	1				
		SUB-ESTACIÓN	S	1	59.00 m2	59.00 m2	1				
ADMINISTRACIÓN	ADMINISTRACIÓN	OFICINAS	1	1	128.50 m2	128.50 m2	13				
		HALL	1	1	24.00 m2	24.00 m2	16				
		KITCHENETTE	1	1	14.00 m2	14.00 m2	3				
		ADMINISTRACIÓN	1	1	14.00 m2	14.00 m2	3				
		ARCHIVO	1	1	14.00 m2	15.00 m2	8				
		GERENCIA	1	1	20.00 m2	20.00 m2	5				
		SERVICIOS HIGIÉNICOS	1	2	5.00 m2	10.00 m2	2				
		DATA	1	4	14.00 m2	56.00 m2	8				
		RESIDENCIAL	RESIDENCIA	HABITACIÓN SIMPLE	2 AL 7	54	27.00 m2	1458.00 m2	1		
				HABITACIÓN DOBLE	2 AL 7	56	27.00 m2	1512.00 m2	2		
HABITACIÓN TRIPLE	2 AL 7			56	35.00 m2	1960.00 m2	3				
DEPÓSITO GENERAL DE BASURA	1			1	53.00 m2	53.00 m2	0				
LAVANDERIA	ZONA DE LAVADO			1	1	89.00 m2	89.00 m2	5			
	ÁREA DE ATENCIÓN			1	1	50.70 m2	50.70 m2	33			
ESTAR DE VISITAS	1			1	110.00 m2	110.00 m2	60				
RESTAURANTE	COCINA			1	1	225.00 m2	225.00 m2	20			
	ÁREA DE ATENCIÓN			1	1	26.00 m2	26.00 m2	4			
	COMEDOR			1	1	84.00 m2	84.00 m2	170			
ÁREA DE MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD	MANTENIMIENTO			OFICINA DE LOGÍSTICA Y MANTENIMIENTO	1	1	42.00 m2	42.00 m2	4		
				DEPÓSITO DE ACABADOS	1	1	15.00 m2	15.00 m2	2		
				DEPÓSITO DE INSUMOS	1	1	17.40 m2	17.40 m2	2		
		MAESTRANZA	1	1	44.00 m2	44.00 m2	4				
		OFICINA	1	2	9.00 m2	18.00 m2	4				
		ESTAR DE PERSONAL	1	1	21.00 m2	21.00 m2	4				
	SEGURIDAD	SERVICIOS HIGIÉNICOS	1	1	57.40 m2	57.40 m2	18				
		OFICINA	1	1	9.00 m2	9.00 m2	4				
		ESTAR DE PERSONAL	1	1	21.00 m2	21.00 m2	4				
		SERVICIOS HIGIÉNICOS	1	1	57.40 m2	57.40 m2	18				
		FOYER	1	1	102.00 m2	102.00 m2	68				
		DEPÓSITO	1	1	11.50 m2	11.50 m2	3				
ÁREA CULTURAL	AUDITORIO	GUARDAROPA	1	1	11.50 m2	11.50 m2	3				
		SERVICIOS HIGIÉNICOS	1	1	48.00 m2	48.00 m2	12				
		CAMERINOS	1	2	27.00 m2	54.00 m2	12				
		BUTACAS	1	1	129.00 m2	129.00 m2	97				
		ESCENARIO	1	1	38.00 m2	38.00 m2	12				
		BAÑOS + DUCHAS	1	1	93.00 m2	93.00 m2	20				
	ACTIVIDAD FÍSICA	LOSA DEPORTIVA	1	2	354.00 m2	708.00 m2	24				
		GYMNASIO	1	1	290.00 m2	290.00 m2	63				
		SNACK BAR	1	1	137.00 m2	137.00 m2	123				
		CONTROL	1	1	7.70 m2	7.70 m2	2				
		TÓPICO	1	1	29.50 m2	29.50 m2	3				
		SALÓN DE USO MÚLTIPLE	1	1	206.00 m2	206.00 m2	137				
	ÁREA DE ESTUDIO	DEPÓSITO	1	1	21.30 m2	21.30 m2	3				
		SALÓN DE ESTUDIO	1	1	219.00 m2	219.00 m2	146				
		CUBÍCULOS DE ESTUDIO	1	4	21.60 m2	86.40 m2	24				
		CUBÍCULOS DE ESTUDIO 2	1	2	9.80 m2	19.60 m2	8				
		HALL	1	1	30.40 m2	30.40 m2	15				
		SERVICIOS HIGIÉNICOS	1	1	42.50 m2	42.50 m2	9				
	COMERCIAL	COMERCIO	KIOSKO	1	2	9.20 m2	18.40 m2	6			
TIENDA			1	2	34.00 m2	68.00 m2	27				
								10833.00 m2	4 603.4 m2	6 316.98 m2	10 920.38 m2

17. TOMA DE PARTIDO

17.1. CONCEPTUALIZACIÓN

El presente proyecto busca enfocar la atención en el estudiante como eje central, además de pretender brindarle un ambiente en el que pueda sentirse acogido, dándole la sensación de ser un hogar pero que adicionalmente encuentre los ambientes necesarios para complementar su vida universitaria.

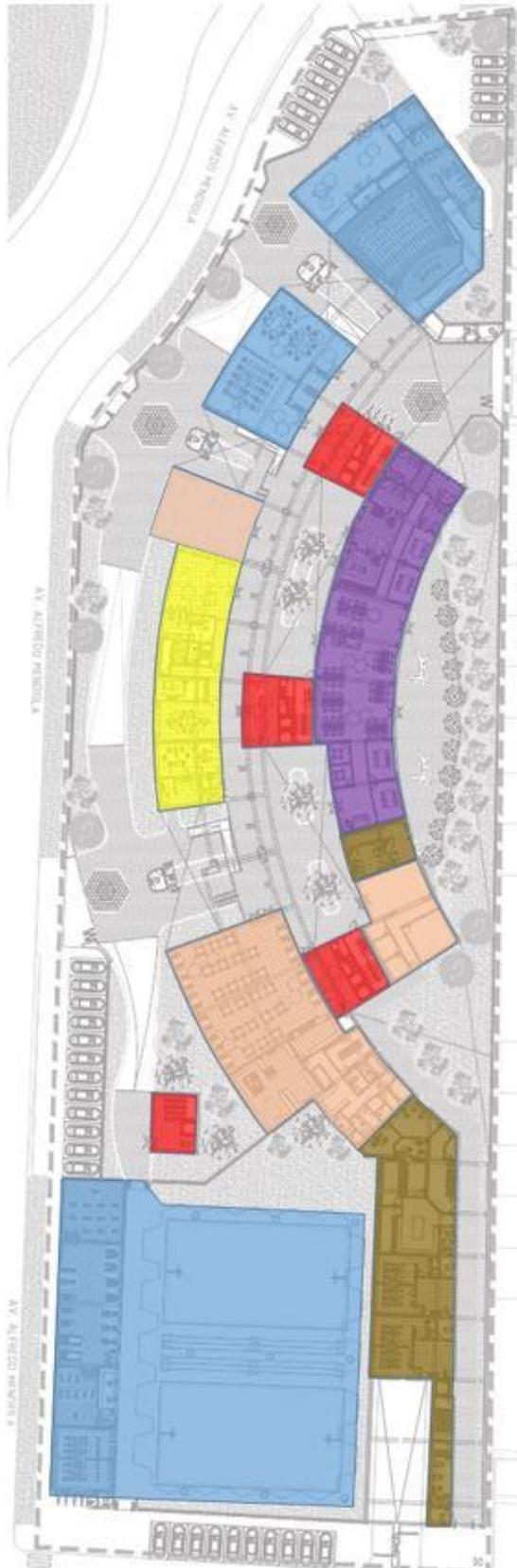
También se desea que el estudiante realice actividades, además de las académicas, que le permitan integrarse a la sociedad y enriquecerse tanto cultural como académicamente, por lo que usuarios ajenos a la vida estudiantil, serán partícipes de esta integración mejorando además el entorno zonal para que finalmente este proyecto pueda ser una guía en otros lugares.

17.2. ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN

En este proyecto muestra diferencias espaciales de acuerdo con las distintas actividades internas que se realizarán, por lo que contará con diferentes zonas mostradas a continuación:

-  ZONA CULTURAL
-  ZONA DE ADMINISTRACIÓN
-  ZONA DE ESTUDIO
-  ZONA DE SERVICIOS GENERALES
-  ZONA DE SERVICIOS (RESIDENCIA)
-  ZONA DE RESIDENCIAL

- ZONIFICACIÓN PRIMER NIVEL



LEYENDA	
	ZONA CULTURAL
	ZONA DE ADMINISTRACIÓN
	ZONA DE ESTUDIO
	ZONA DE SERVICIOS GENERALES
	ZONA DE SERVICIOS (RESIDENCIA)
	CIRCULACIÓN (RESIDENCIA)

17.3. MEMORIA DESCRIPTIVA

17.3.1. Descripción del Proyecto de Arquitectura

- **Nombre del Proyecto:** Conjunto Residencial para estudiantes de nivel superior como articulador cultural en Los Olivos.
- **Generalidades:** El edificio tendrá una identidad de residencia con componentes culturales y educativos orientados a la comercialización de estos servicios sin perder la esencia integradora con el distrito.

El terreno, que cuenta con un área de 10 920,38 m², fue escogido por que está ubicado en un lugar privilegiado en cuanto a accesibilidad, ya que aunque se encuentre en la zona comercial de los Olivos, tiene usos compatibles con comercio en general, educación superior, residencial de densidad alta (RDA). Además está ubicado en el cruce de dos avenidas importantes: Avenida Alfredo Mendiola (auxiliar de la Panamericana Norte) y la Avenida 2 de Octubre.

También tiene como factor positivo que en un radio de 5 kilómetros están ubicadas universidades, comercio y seguridad que aportaran para el desarrollo del proyecto al cual está enfocado esta tesis.

- **Descripción del proyecto:**

El proyecto está compuesto por 7 niveles y un nivel de sótano, dentro de estos se desarrollan las siguientes zonas:

Cultural: Cuenta con ambientes de auditorio, zonas de estudio, S.U.M. y áreas deportivas.

Residencial: Posee ambientes de habitaciones, salas de estar comunes, lavandería

y comedor.

Administración: Cuenta con oficinas y zonas de seguridad.

Servicios Generales: Posee ambientes de mantenimiento, depósitos y salas de estar para el personales.

Estacionamientos: Que está dividido en 94 estacionamientos; 32 en el primer nivel y 62 en el sótano.

17.3.2. SISTEMA CONSTRUCTIVO

El tipo de suelo en el distrito escogido (Los Olivos), se encuentra dentro la zona I, que es apta para construir, además posee afloramientos de suelo rocoso, según INDECI. Aunque el proyecto se ubica en un buen suelo, por cuestiones de reforzamiento, se optó por usar un sistema constructivo dual de pórticos y placas. Para los cálculos necesarios en el proyecto fueron usadas algunas Normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

17.3.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS

En cuanto a estas especialidades, se ha escogido tuberías empotradas y en algunos casos tuberías aéreas cubiertas visualmente por falsos cielos raso, en caso del desagüe, además cuenta con un sistema de tanque elevado con bombas para obtener la presión necesaria para abastecer toda la edificación.

El proyecto posee una subestación, un sistema de conexión puesta a tierra para una mayor protección y un cuarto electrógeno, además de un sistema de calderas para la obtención de agua caliente. También cuenta con 3 circulaciones verticales que poseen ascensores. Las empresas concesionarias serán Sedapal y Edelnor S .A. (abastecimiento de agua y luz respectivamente).

18. REFERENTES

1. Sanz, Elena (2017). Boom en las residencias de estudiantes: 30 proyectos en marcha y 10 000 camas más. El confidencial. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-04-25/residencias-de-estudiantes-jll-rentabilidad_1554973/
2. Alvarez, Pilar (2014). Latinoamérica tiene hambre de cultura. El País. recuperado de https://elpais.com/cultura/2014/09/17/actualidad/1410981112_655895.html
3. “Las limitaciones que son el ‘calvario’ de los universitarios que alquilan un espacio” (2018). Diario Gestión. Recuperado de <https://gestion.pe/economia/management-empleo/limitaciones-son-calvario-universitarios-alquilan-espacio-228747>
4. Estadísticas de Universidades, SUNEDU (2019) recuperado de <https://www.sunedu.gob.pe/sibe/>
5. León Almenara, Juan Pablo (2019). Se duplicaron las horas perdidas en el tráfico de Lima. El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/transporte/duplicaron-horas-perdidas-trafico-lima-notepases-noticia-ecpm-615225>
6. Oferta desigual: existen 23 veces más centros culturales en Lima que en provincias (2017). Diario Gestión. Recuperado de <https://gestion.pe/tendencias/oferta-desigual-existen-23-veces-centros-culturales-lima-provincias-126760>

7. “Limeños pierden 60 horas en el tráfico al mes, según estudio” (2018). La República. Recuperado de <https://larepublica.pe/sociedad/1321015-lima-limenos-pierden-60-horas-trafico-mes-estudio-universidad-piura>
8. Pozon Lopez, Jose Rodrigo, pg. 141 (2014). Los estudiantes universitarios ante las actividades extracurriculares. Recuperado de http://institucional.us.es/revistas/anduli/13/8_Anduli_2014_Pozon.pdf DOI: <http://dx.doi.org/10.12795/anduli.2014.i13.08>
9. Lobos, J. (2004). La arquitectura cultural. Revista de Urbanismo, (11), Pág. 76-84. doi:10.5354/0717-5051.2010.5102.
10. Jorge Raedó, Santiago Atrio Cerezo (2018). Arquitectura inclusiva y su utilización como instrumento socializador en educación, (46). Doi: <http://dx.doi.org/10.15366/tarbiya2018.46.03>
11. Arriagada, A. (2006). Residencia para estudiantes en el barrio cívico de Santiago. Santiago: Universidad de Chile, Facultad de arquitectura y urbanismo, Tesis Pregrado. Recuperado de: http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2006/arriagada_a/html/index-frames.html
12. Reglamento Nacional de Edificaciones. Recuperado de: www3.vivienda.gob.pe

ANEXOS

FIGURAS

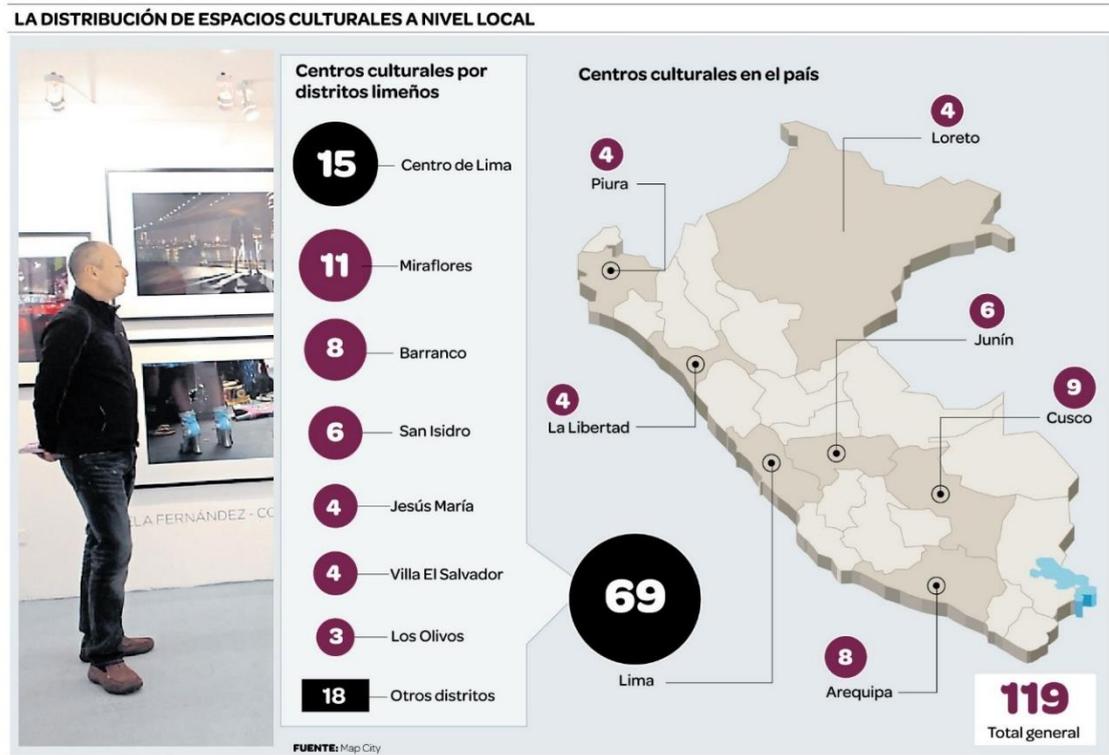


Figura 1, fuente City map.

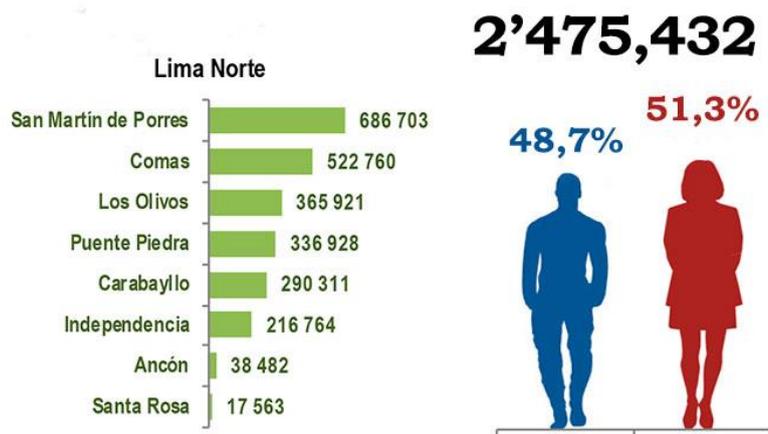


Figura 2, distritos más poblados de Lima Norte. Fuente City map.



Fuente: Sunedu febrero 2019

Figura 3, cantidad de postulantes a universidades.



Figura 4, Vista aérea del terreno. Fuente propia



Figura 5, Vista aérea del terreno con el óvalo infantas. Fuente propia.

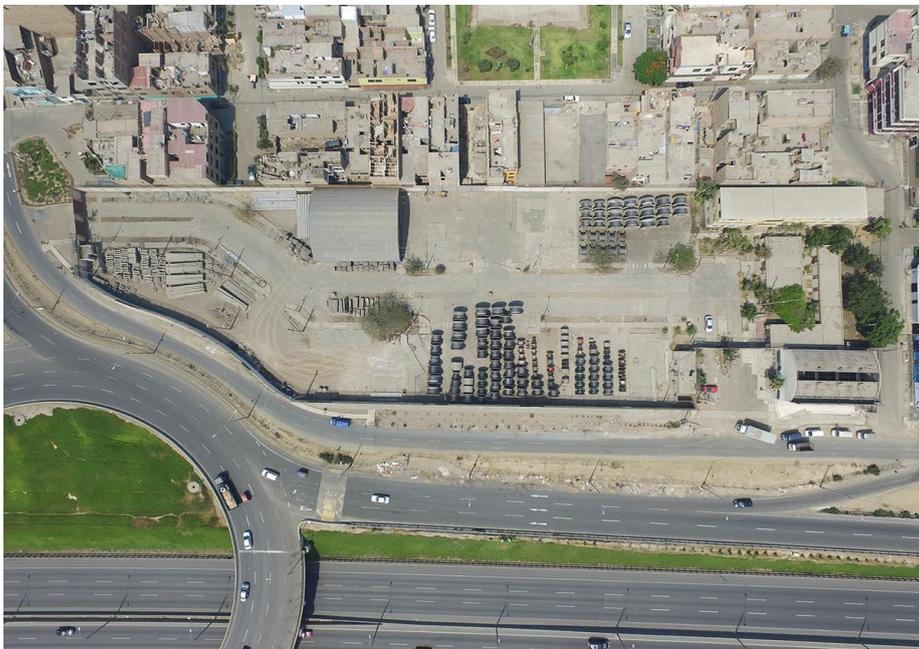


Figura 6, Vista de planta del terreno con el óvalo infantas. Fuente propia.



Figura 7, Vista del terreno. Fuente propia.



Figura 8, Vista del terreno. Fuente propia